النقابة العامة للمحامين
لجنة الشباب

التعليق على القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

الضريبة على العقارات المبنية



تأليف و إعداد

مجدى أحمد عزام

المحامى
دراسات عليا فى القانون
محاضر بمعهد المحاماة بالإسكندرية

محمد عبد الوهاب
عضو مجلس النقابة العامة للمحامين
ومقرر لجنة الشباب

حمدي خليفة
نقيب المحامين

التعليق على
القانون رقم ١٩٦ لسنه ٢٠٠٨

قانون الضريبه العقــاريه

مجدى أحـمـد عـزام

المحامى

بالإستئناف العالى ومجلس الدولة

دراسات عليا فى القانون

محاضر بمعهد المحاماة بالإسكندرية

٢٠١٠/٢٠٠٩

مقدمة

الحمد لله رب العالمين ..

نحمده ونستعين به و نساله التوفيق .

و الحمد لله الذى هدانا لهذا وما كنا لنهتدى لولا أن هدانا الله

و الصلاة و السلام على رسول الله وابن عبد الله صلى الله عليه و سلم ..

و بعد ...

إذا كنا في جهودنا السابقة قد استطعنا بعون الله ان نقدم للمكتبة القانونية العديد من الاعمال في اطار مشروع مكتبة قانونية لكل محامى .

و حرصا منا على بلوغ الغاية التى نبتغيها وننشدها و هى خدمة زملائنا الاعزاء جعلنا نصب اعيننا أن يكون العمل الذى نقدمه يرقى لمستوى زملائنا و يواكب التطورات التشريعية المتلاحقة .

و أخيراً لا يسعنى إلا ان اقدم التحية و الاجلال ممزوجاً بالفخر و الاعزاز لشيوخ المحامين الاجلاء و لشباب المحامين أمل الامة في التغيير تعبيراً عن عميق التقدير لما يقدمونه من ذوات انفسهم بحثا عن الحق و اقرارا له و نتمنى من الله ان نكون قد وفقنا الى ما فيه الخير.

ولله الفضل من قبل و من بعد .

محمد عبد الوهاب

عضو مجلس النقابة العامة للمحامين

مقدمة الطبعة الأولى

مع صدور القانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦ حسم البرلمان المصرى قانون الضريبة العقارية بعد الجدل الواسع الدائر حول هذا القانون حال إعداده إلا أنـه أصبح الآن الأمر الواقع

وقد تناولنا فى هذا العرض لأهم المسائل التى يدور حولها القانون من خلال بيان لكل ما يهم الممول والقائمين على تنفيذ هذا القانون فى هذا القانون من أمور وذلك بشكل موجز

وقد اشتمل هذا البحث على بيان لكيفية ربط الضريبة ونطاقها وتقدير الضريبة وبيان لماهيـة لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن وتشكيلها واختصاص كل لجنـه وطرق الطعن على قراراتها وجهة الطعن وعقوبات هذا القانون وعلاقة هذا القانون بغيره من القوانين الأخرى وتأثيرة عليها ومواطن الضعف فى هذا القانون وما شابه من عيوب تهدده بعدم الدستورية

وأسأل الله عز وجل أن يكون فيه نفعا وخيرا لنا ولغيرنا

مجدى أحمد عزام
المحامى
يوليـو ٢٠٠٨م
رجـب ١٤٢٩ هـ

مقدمة الطبعة الثانية

مع صدور اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة العقارية رقم ٢٠٠٨/١٩٦ بموجب قرار وزير المالية رقم ٤٩٣لسنة ٢٠٠٩ والمنشور في الوقائع المصرية العدد ٢٨١ تابع (أ) بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦ وصدور الكتب الدورية التنفيذية للقانون – عن وزارة المالية – وصدور نماذج الإقرارات الضريبية السبعة اتضحت كل ملامح القانون من حيث نطاق سريانه ومشكلاته العملية لذلك قمنا بإعادة صياغة الكتاب وفقا لما هو جديد صدر عن وزارة المالية وأضفنا عليه تعديلات مستسقاه من مواد اللائحة التنفيذية ونموذج الإقرار الضريبي .

أسأل الله العلى القدير أن يكون فى هذا الكتاب نفع للسادة المشتغلين بالقانون وأن ينفعنا الله به يوم الدين.

مجدى أحمد محمد مصطفى عزام
المحامى
بالاستئناف العالى ومجلس الدولة
دراسات عليا فى القانون
الجمعة ٢٧ من شوال ١٤٣٠
١٦ من أكتوبر ٢٠٠٩

الفصل الأول
نطاق سريان الضريبة وسعرها

المبحث الأول
نطاق سريان الضريبة
العقارات التى تسرى عليها قانون الضريبة العقارية

أولا: <u>العقارات التي يسرى عليها الضريبة وفقا لنص المادة (٨)</u>

١- *العقارات المبنية* :-

** أيا كانت مادة بنائها " مواد بنائيه ، حجر طوب ٠٠ أو مبنية من الأخشاب أو الحديد أو غير ذلك...٠ كل ما يهم القانون أن يكون لها وصف البناء ٠

** يستوي الغرض الذي تستخدم فيه " سكنى – غير سكنى – صناعي ٠٠ بغرض دائم – أو مؤقت ٠

** يستوى أن يكون العقار مبنى على الأرض أو تحت الأرض " مثل الجراجات أسفل العقارات ، أو البدروم المبنى أسفل حدود سطح الأرض ٠

٢- *العوامات* والمباني المقامة على الماء لكن يجب ألا يكون البناء المقام على الماء متحرك بل يجب أن يكون ثابت كما هو الحال فى العقار أو البناء المقام على الشاطئ سواء فى صوره بنائية أو خشبية أو قوائم حديدية المهم أن يكون مقام بشكل ثابت

** يستوى فى العقار أن يكون مشغول سواء بعوض أو بغير عوض " اى بأجر أو بدون أجر " وسواء كان يشغله المكلف بالضريبة(الممول) بنفسه أو بواسطة الغير من أقاربه أو قام بتأجيره للغير ٠

** كما يستوى أن يكون العقار مشغول أو غير مشغول

** بل الأكثر من هذا لو كان العقار غير تام البناء ولكن مشغول يفرض عليه الضريبة ٠

<u>ثانيا: ما فى حكم العقارات والتى تخضع للضريبة</u>

نصت المادة التاسعة على تعداد وبيان لما يعتبر فى حكم العقارات والتى تخضع للضريبة العقارية وهى : –

(١) – العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الالتزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع ٠٠

(٢) – الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقه بالمبانى أو مستقله عنها مسوره أو غير مسوره...

**إلا أنه يشترط فى الأرض الفضاء لربط الضريبة العقاريه عليها:

أ- أن تكون مستغله كأن تكون جراج أو مخزن أو مشتل أو إلى غير ذلك أما إذا كانت غير مستغلة فلا يستحق عنها ضريبة عقارية وجاء ذلك نتيجة لحكم الدستورية الصادر فى أول التسعينات بعدم دستورية

فرض ضريبة على الأراضي الفضاء فتجنبهـا المشـرع فـى هـذا القانون.

ب-يستوي فى الأرض الفضاء بعد ذلك أن تكون مستقلة أو تابعه لمبنـى ،، مسورة أو غير مسورة ما دامت معلومة الحدود والملكيه .

** وترفع الضريبة إذا أصبحت الأراضي الفضاء غير مستغله

(٣) – التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مـؤجره أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

المقصود بالتركيبات هنا الهوائيات الخاصه بشركات الاتصالات اللاسـلكية" شبكات التليفون المحمول" ، وإعلانات الدعاية الثابتة على أسطح العقـارات .

وقد أشارت نماذج الإقرارات الضريبية الصادرة عن مصـلحة الضـرائب العقارية فى صدر الصفحة الأولى من الإقرارات إلي ذلك حيـث ذكـرت يقصد بالتركيبات "المنشآت الخفيفة التي تقـام علـى أسـطح أو واجهـات العقارات سواء كانت من الحديد أو الألومنيوم و الخشب أو ما شـابه ذلـك مثل الإعلانات ومحطات تقوية المحمول "

__ثالثا : مدلول لفظ العقارات فى القانون__

يقصد بالعقار في قانون الضريبة العقارية كل وحده عقاريه على حده في كامل المبنى وليس كامل المبنى فلا يعد المبنى كله وحده واحده .

بمعنى أن حساب الضريبة سيتم عن كل شقه سكنيه أو محل تجارى على حدة فإذا كان العقار مكون من خمسة أدوار -كل دور شقه -فإن حساب الضريبة العقارية يكون عن كل شقه على حده حتى ولو كان إجمالي ومجموع الوحدات يجاوز الحد الأدنى المقرر للضريبة فالعبرة بكل وحده وليس بمجموع العقار .

وهو الأمر الذى يجعل هناك اتساع لرقعة الإعفاء من الضريبة .حيث أن قيمة الشـقة الواحدة تختلف بكثير عن قيمة العقار ككل.

__رابعا:__ – تفرض الضريبة العقارية على __العقارات المبنية على الأراضـي الزراعيـة__ على أن ترفع عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات ضـريبة الأطيـان "م١٠ مـن القانون"

وقد نصت المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون على " .. يجب اتباع الإجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية :

أ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بنـاء علـى ترخيص ، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة بناء فى الأراضي الزراعية وقضى فيـه نهائياً بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية ، أو انقضاء ثلاث سنوات على إقامة هـذه

العقارات وتوصيل أي من المرافق الأساسية إليها (مياه – كهرباء – صرف صحى) دون تحرير محضر بالمخالفة .

ب) في حالة عدم تحقق أي من الأحوال المنصوص عليها في البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها العقار المبنى على الأراضي الزراعية الوقوف على ما إذا كان محررا عنه محضر بناء في الأراضي الزراعية ، ويثبت ذلك في محضر رسمي ، فإن لم يكن محررا عنه محضر يتم حصره .

ت) يتم رفع ضريبة الأطيان عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات بموجب إذن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتبارا من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية .

<u>خامسا : العقارات الغير خاضعة الضريبة</u>

نصت المادة ١١ من القانون على " لا تخضع الضريبة العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام وكذا العقارات المبنية المملوكة الدولة ملكيه خاصة على أن تخضع الضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية ..... "

وعلى ذلك تكون العقارات الغير خاضعة الضريبة هى :

(١) – العقارات المبنية المملوكة للدولة الذات نفع عام .

(٢) – العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكيه خاصة ما لم تنتقل ملكيتها لغير الدولة

(٣) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينيـة أو لتعليم الـدين "كالمسـاجد – ،، الكنائس،، المعاهد الدينية .... وغيرها المخصصة لهذا الغرض.

** <u>كيفية محاسبة المالك لأكثر من عقار أو أكثر من وحده سكنية أو غير سكنية ؟؟</u>

وفقا لقانون الجديد في حالة تعدد الوحدات المملوكة للممول المكلف بأداء الضريبة كما لو كان يمتلك اكثر من عقار في اكثر من مكان داخل نطاق المحافظة أو خارجها ، أو كان يمتلك عقار بأكمله بجميع وحداته ، أو كان يمتلك نصف عقار أو اكثر من وحده داخل العقار فهل يتم محاسبته عن مجموع ما يملكة أم عن كل وحدة يملكها على استقلال؟؟ .

كان من إحدى مميزات القانون الجديد أنه قرر أن يتم محاسبة الممول أو المكلف بأداء الضريبة عن كل وحده مستقلة بذاتها فلو كان يمتلك عقار مكـون مـن خمـس وحدات فأنه يحاسب عن كل وحده بذاتها مستقلة عن باقي الوحدات وتستمتع كل وحده بحد الإعفاء المقرر لها " الستة آلاف جنيه " ومن ثم لا يحاسب عن مجموع الوحـدات أو كامل وحدات العقار .

** كذلك لو كان يمتلك المكلف بأداء الضريبة عقار في القاهرة و آخر في الإسكندرية فإنه يحاسب عن كل وحده مستقلة داخل كل عقار وليس بمجموع العقارين .

** كذلك لو يمتلك شخص في عقار محل و وحده سكنية فإنه يحاسب عن كل وحده مستقلة عن الأخرى .

** وعند انتقال ملكية الوحدة للغير يصبح هذا الأخير هو الملزم بالضريبة اعتباراً من العام الذى انتقلت فيه الملكية إليه .

المبحث الثاني
كيفيه حساب وعاء الضريبة ومقدارها

بداءة قبل أن نعرض لطريقه حساب وعاء الضريبة العقارية ومقدارها" أو سعرها" نود التنويه على أن قانون الضريبة العقارية بمواده الخمس والثلاثون قد جاء خالياً من طريق حساب الضريبة ووعائها إلا أنه أشار في نص المادة رقم ١٢ إلى طريقه حساب الضريبة من خلال الجدول المرفق بالقانون.
حيث قررت المادة (١٢)
" يكون سعر الضريبة ١٠% من القيمة الايجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة وذلك بعد استبعاد ٣٠% بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن و ٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن ٠ و٠٠٠٠ يستهدى في تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون "
ووفقا للجدول المرفق يكون حساب وعاء الضريبة على النحو الآتي :-

المطلب الأول
كيفية حساب وعاء الضريبة

أولا :- يتم تقدير قيمه الوحدة العقارية بمعرفة لجان الحصر والتقدير والتي تشكل في كل محافظه بناء على قرار من الوزير المختص بالاتفاق مع وزير الإسكان ويكون التقدير وفقا لمعايير تحددها اللائحة التنفيذية للقانون من بينها الموقع الجغرافي ومستوى البناء والمرافق *وهذا التقدير يسمى بالقيمة السوقية للعقار* .
ونرى أن القيمة السوقية للعقار يجب ألا تخرج عن مقدار الثمن المدون بالعقد سند الملكية للمكلف بالضريبة إذا لم يكن قد مضى على هذا العقد خمس سنوات – باعتبار أن تقدير الضريبة يتم كل خمس سنوات– ٠
وقد نصت المادة ٧ / ٢ من اللائحة التنفيذية للقانون على

" كذلك يراعى عند تقدير القيمة الايجارية للعقارات المبنية ، ما يلي:-

أ) الالتزام بالقيمة الايجارية المحددة وفقا لقوانين الإيجارات المنصوص عليها في المادة (٥ / و) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر فى غير هذه الحالات .

ب) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحده سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الايجارية لها .

ج) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية .

د)تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية .

ه)فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.

و) الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته خاصة الوصف الداخلي لكل وحده فى عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.

<u>ثانيا</u>:- يتم بعد ذلك حساب <u>*القيمة الرأسمالية*</u> للعقار ويكون ذلك بواقع ٦٠% من القيمة السوقية للعقار فلو كانت هذه القيمة مقدارها ١٠٠٠٠٠ مائه ألف تكون القيمة الرأسمالية قدرها(٦٠%×١٠٠٠٠٠= ٦٠٠٠٠ ستون ألف جنيه).

<u>ثالثا</u> :- يتم حساب <u>القيمة الايجارية السنوية</u> بواقع ٣% من القيمة الرأسمالية وهى فى المثال السابق ٣% × ٦٠٠٠٠ ج = ١٨٠٠ ج

<u>رابعا</u> :- يتم إعمال الخصم المقرر بنص المادة ١٢ من القانون وذلك باستبعاد نسبه قدرها ٣٠% من القيمة الايجارية للاماكن السكنية و ٣٢% للاماكن غير السكنية وهى مقابل مصاريف الصيانة السنوية للعقار ،، وهى فى المثال السابق ٣٠% × ١٨٠٠ ج = ٥٤٠٠ ج ليكون ناتج الخصم وهو وعاء الضريبة

((١٨٠٠ – ٥٤٠ = ١٢٦٠ جنيه))

<u>خامسا</u> :- يتم حساب سعر الضريبة بواقع ١٠ % من هذا المبلغ مع مراعاة :-

أ- فى الأماكن السكنية يتم خصم من وعاء الضريبة مبلغ قدره ٦٠٠٠ جنيه وهو قيمه حدا الإعفاء المقرر بنص المادة ١٨/٣ ومن ثم فى المثال السابق لا يستحق ضريبة حيث لو خصمنا من مبلغ وعاء الضريبة البالغ قدرة ١٢٦٠ج مبلغ الإعفاء البالغ قدرة ٦٠٠٠ج يكون الناتج بالسالب (-٤٧٤٠ج)

ب- في الأماكن غير السكنية لا يوجد إعفاء ضريبي والذي مقرر للأماكن السكنية بمبلغ ٦٠٠٠ ج حسبما قررت المادة ١٨ من قانون الضريبة العقارية

١٩٦/٢٠٠٨ ويكون سعر أو مقدار الضريبة المستحق لمصـلحة الضـرائب في المثال السابق هو(١٠%×١٢٦٠ ج= ١٢٦ج)

سادسا :- مقدار الضريبة ووعائها يتغير بالزيادة كل خمس سنوات وفقا للمـادة " ٤ ، ٥ " من القانون

* بالنسبة للمنشآت الصناعية يتم حساب وعاء الضريبي لها وفقا للآتي :

١- تحديد المساحة الكلية للمنشأة وتحديد المساحة التي تشغلها المباني بواقع ٦٠% من جمله المساحة .
٢- تقدير القيمة المحسوبة للمباني من خلال حاصل ضرب سعر متر الأرض في المساحة التي تم تحديدها.
٣- تقدير القيمة الايجارية السنوية للمنشأة بواقع ٣% من قيمه المبـاني المقـدرة بالبند الثاني.
٤- تحديد وعاء الضريبة بعد استبعاد ٣٢% من القيمـة الايجاريـة لمصـاريف الصيانة .
٥- حساب سعر الضريبة بواقع ١٠% من صافى القيمة الايجارية مخصوم منهـا نسبه ٣٢% مصاريف الصيانة .

وقد تناولت اللائحة التنفيذية للقانون في المادة السابعة تحديد أسـس وقواعـد تقسـيم العقارات لمعرفة القيمة السوقية للعقار وهى :-

١- الموقع الجغرافي ويشمل :
أ- طبيعة المنطقة الكائن بها العقار.
ب- الشارع الكائن به العقار .
ت- مدى قرب العقار من الشواطئ والحدائق والمتنزهات العامة
٢- مستوى البناء " فاخر - متوسط - شعبي - اقتصادي "ونوعية مواد البناء خرسانة - طوب حجر - خشب - صاج -أي مواد أخرى"
٣- المرافق المتصلة بالعقار.
أ- الكهرباء والمياه والصرف الصحي .
ب- التليفونات .
ت- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية.
ث- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة .

كذلك يراعى عند تقدير القيمة الايجارية للعقارات المبنية ، ما يلي:
- الالتزام بالقيمة الايجارية المحددة وفقا لقوانين الإيجارات المنصـوص عليهـا فـي المادة (٥ / و) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بـالأجرة الاتفاقيـة بـين المالـك والمستأجر فى غير هذه الحالات .

- تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتهـا وحـده سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الايجارية لها
- فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المسـتغلة فنـادق أو بنسـيونات معاملة المباني غير السكنية •
- تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية .
- فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية .
- الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عـن عقاراتـه خاصة الوصف الداخلي لكل وحده في عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بـدفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.

المطلب الثاني
متى يتم إعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية

تناولت المادتين رقمي ٤ ، ٥ أحكام وطريقه ومعايير إعادة تقدير القيمة الايجاريـة السنوية حيث قررت المادة " ٤ " من القـانون ٢٠٠٨/١٩٦ علـى .." تقـدر القيمـة الايجارية السنوية للعقارات المبنية طبقا لأحكام هذا القانون ويعمل بذلك التقدير لمـده خمس سنوات على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها ويجب الشـروع فـى إجـراءات الإعادة قبل نهاية كل فتره بمده سنه على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر •• "
كما نصت المادة " ٥ " على " لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيـادة القيمة الايجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسي السابق وعلى ٤٥% من التقدير الخمسي السابق بالنسـبة للعقـارات المبنيـة المستعملة فى غير أغراض السكن."
**وعلى ذلك لم يكتفي المشرع بفرض الضريبة العقارية بل جعلها قابله للزيادة كل خمس سنوات بأن نص على أن :

أ- الضريبة تتعدل كل خمس سنوات بالزيادة •
ب-حيث تتولى لجنه الحصر والتقدير إعادة تقدير القيمة الايجارية السـنوية كـل خمس سنوات وتشرع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية المدة الزمنية الخمسـية المقررة بسنه على الأقل • وثلاثة على الأكثر •
ج- ومعايير إعادة التقدير نص الشرع على نظم ثابتة لها:-

** إذا كانت العقارات المبنية مستغلة لأغراض سكنيه يجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية بمقدار ٣٠% من التقدير الخمسي السابق عليه •

يعني لو كانت القيمة الايجارية ١٨٠٠ جنيه سنويا وفقا للمثال المذكور بصدر البحث ، فيجب ألا تزيد القيمة الايجارية عن ٣٠% × ١٨٠٠ = ٥٤٠ جنيه ومن ثم تكون القيمة الايجارية الجديدة حدها الأقصى :

" ١٨٠٠ج + ٥٤٠ج = ٢٣٤٠ جنيه "

** أما إذا كانت الوحدة العقارية المبنية مستغلة لغير أغراض سكنيه فيجب الا يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية بمقدار ٤٥% من التقدير الخمسي السابق عليه .

*** ويلاحظ أن القيمة الايجارية تظل ثابتة لمدة خمس سنوات حتى يطرأ عليها التعديل الجديد ويظل أمر الزيادة الدورية كل خمس سنوات مستمرا دون حد أقصى.

وقد نصت المادة "٣" من اللائحة التنفيذية على :-

" تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الايجارية السنوية للعقارات المبينة قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمده سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر ، وفقا للإجراءات الآتية :

أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بيانا بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لاعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبينة التي ستتخذ أساسا لحساب الضريبة وتحديد بداية ونهاية مده عمل هذه اللجان ولجان الطعن .

ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافه وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانونا .

ت) تضع المصلحة خطه عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الايجارية .

ث) يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه ، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية ، ويخطر بها ذوى الشأن ، طبقا لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة ، ويكون الإخطار على الوجه مجريا لميعاد الطعن على تقدير القيمة الايجارية .

ج) تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداء من أول يناير التالي لأول تقدير أو التالي لنهاية مده التقدير الخمسي (نهاية مده الخمس سنوات) والتي تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير .

ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبينة المستعملة في أغراض السكن على (٣٠%) من التقدير الخمسي السابق ، وعلى (٤٥ %) بالنسبة للعقارات المبينة المستعملة في غير أغراض السكن .

كما نصت المادة (٥) من اللائحة على :-

" تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين (٨) و (٩) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات ، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتى :

أ) العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها .

ب) الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها .

ج) العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيراً محسوسا .

د) العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة .

ه) الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع .

الوحدات التي انقضت العلاقة الايجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها

الفصل الثاني
حالات الإعفاء من الضريبة ورفعها

المبحث الأول
حالات الإعفاء من الضريبة

بداءة ننوه أن هناك فارق كبير بين العقارات الغير خاضعة للضريبة وتلك المعفـاة من الضريبة حيث أن المشرع قد فرق بينها وافرد لكلا منها نص خاص فالأولى نص عليها في المادة ١١ بينما الثانية نص عليها في المادة ١٨ والفارق بينهمـا أن الثانيـة (المعفاة) إذا زال عنها سبب الإعفاء تم ربط الضريبة عليها أما الأولى (الغير خاضعة للضريبة) فهي بحسب الأصل غير مربوط عليها الضريبة من حيث الأصل .

أولا : العقارات التي يرد عليها الإعفاء

١- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة رسميا وفقا لأحكام القانون المختص بذلك .

٢- الأبنية المملوكة للمنظمات العمالية بشرط :

أ- أن تكون الأبنية مخصصه لمكاتب وإدارة المنظمة العمالية .

ب-أو أن تكون مخصصه لممارسه الأغراض التي أنشئت مـن أجلهـا بمعنى يجب أن يكون مخصص كمكتـب لإدارة المنظمـة العماليـة أو كمركز تابع له تعليمي أو إنتاجي أو ... طالما كان يمارس من خلالـه غرض المنظمة العمالية .

٣- المؤسسات التعليمية " عامه أو خاصة " .

٤- المستشفيات والمستوصفات فقط .

٥- المبرات والملاجئ .

٦- المقار المملوكة للأحزاب السياسية بشرط أن تستخدم في الغرض المخصـص لها .

٧- المقار المملوكة للنقابات بشرط أن يتم استخدامها في أغراض النقابة .

٨- الأحواش ومباني الجبانات

٩- أبنيه مراكز الشباب والرياضة المنشأة .

١٠- العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها .

١١- العقارات المخصـ ـة لاستخدامها في مناسبات اجتماعيه لا تهـدف الـربح " كدار مناسبات العزاء والأفراح ..."

١٢- العقارات المملوكة لجهات حكومية أجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة العقارية في تلك الدوله ما يواريها في قوانين تلك الدولـه جـاز لـوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

وقد نصت المادة ١٨ /٢ من اللائحة التنفيذية للقانون :

" ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون ، ما يأتي :

أ) انه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمـ ية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من اجلها ما يأتى :

١- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقا للقانون .

٢- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التى انشئت من اجلها .

أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعا ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

ب) أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف .

ج) أن تكون المستشفيات والمستوصفان والمبرات مرخصا بها من وزارة الصحة

د) أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشئون الاجتماعية

ه) أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية فى الأغراض المخصصة لها .

و) تعفى من الضريبة كل وحدة فى عقار مبنى مستعمله فى أغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣%) عن سته آلاف جنية ، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة

ز) تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد فى ذلك بالمعاينة على الطبيعة وما يرد من بيانات فى الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقا لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة .

ح) الدور المتخصصة للاستخدام فى مختلف المناسبات الاجتماعية التى لا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية .

ط) انه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون ما يأتي :-

١- أن تكون مسجله وفقا للقانون.

٢- أن تكون معده لمزاولة النساط الشبابي أو الرياضي

أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة

ي) انه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات وان تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها .

فإذا لم يكن للضريبة مثيل فى أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة

ثانيا : الإعفاء المقرر بحدود مالية

نص القانون فى المادة ٣/١٨ على إعفاء كل وحده فى عقار مستعمله فى أغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية عن ٦٠٠٠ " ستة آلاف جنيه ويخضع ما زاد عن ذلك للضريبة •

وعلى ضوء ذلك يتلاحظ الآتي :

(١) – أن الإعفاء المقرر وارد فقط على الوحدة العقارية المستعملة فى أغراض السكن أما أي وحده مستعمله فى أي غرض غير ذلك فلا تستفيد من الإعفاء كما لو كانت " مكتب أيا كان نشاطه ••• عيادة – محاماة – مقاولات – مكتب إدارة مصنع إلى غير ذلك "

(٢) – أن الإعفاء مقرر للوحدات التى تقل قيمتها الايجارية عن ٦٠٠٠ سته آلاف جنيه ووفقا لذلك تكون كل وحده عقاريه قيمتها السوقية تقل عن" ٤٨٠٠٠٠ " "أربعمائة وثمانون ألف جنيه " معفاة من الضريبة العقارية أما ما زاد قيمتها عن ذلك فيخضع للضريبة.

(٣) – أما ما زاد عن مبلغ ال ٦٠٠٠ جنيه من القيمة الايجارية يكون محلا للضريبة بمعنى أنه يتم خصم من القيمة الايجارية السنوية مبلغ ٦٠٠٠ جنيه والباقي يتم تحصيل الضريبة عنه بواقع ١٠%

ثالثا : الإعفاءات المقررة بقوانين ايجار الأماكن

وفقا للمادة ٤ من القانون " تسرى القيمة الايجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ والقوانين الخاصة بايجار الأماكن الصادرة قبلهما على أن يعاد تقدير القيمة الايجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية المقررة فى تلك القوانين •

وعلى ذلك فإن جميع الوحدات العقارية الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ١٩٧٧/٤٩ " الإيجار القديم " أيا كان غرض استعمال العين سكنى أو غير سكنى فإن القيمة الايجارية التى تسرى عليها والإعفاءات المقررة عنها تلك المقررة بتلك القوانين أي أنها لا تخضع للضريبة العقارية الحالية إلى أن تنقضي العلاقة الايجارية لأحد الأسباب المقررة قانونا فيتم إعادة تقدير القيمة الايجارية بعد ذلك من يناير من السنة التالية لزوال سبب الإعفاء .

المبحث الثاني
حالات رفع الضريبة وكيفيته

(أ) " حالات عدم استحقاق الضريبة "

تناولت المادة " ١٩ " من القانون الحالات التى يتم فيها رفع الضريبة ومن ثم عدم استحقاقها من الوقت الذى يثبت فيه أحد أسباب رفع الضريبة وهذه الحالات هى :-

أولا:- إذا أصبح العقار معفيا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ١٨ من القانون أي إذا أصبح العقار داخل نطاق حدود الإعفاء من الضريبة كما لو أصبح العقار مخصص كمؤسسه تعليمية أو مستشفى أو ملجأ ٠ أو تم نقل ملكيته لإحدى النقابات أو الأحزاب وتخصيصه كمقر للحزب أو النقابة أو استخدامه فى إحدى أغراضه المقررة له ٠٠٠ وهكذا وفقا للحالات المقررة للإعفاء كما ذكرناها أنفا والبالغ تعدادها ١٢ حاله إعفاء ٠

ثانيا :- إذا تهدم العقار أو تخرب كليا أو جزئيا بشكل يحول دون الانتفاع بالعقار كله أو بجزء منه كما لو تعرض العقار للانهيار أو الحريق أو لأي سبب يؤدى إلى عدم الانتفاع بالعقار كليا أو جزئيا ٠

ثالثا : - إذا كانت الوحدة العقارية أرض فضاء مستقبله عن العقارات المبنية أصبحت غير مستغله ٠بشرط ذلك :-

١- أن تكون الأرض فضاء .

٢- أن تكون مستقلة عن عقار مبنى وليست مرتبط به كحديقة مثلا أو ٠٠

٣- أن تكون غير مستغله.

ويتحقق فى هذا الفرض فيمن يملك قطعه أرض فضاء وكانت تستخدم كجراج أو مخزن ٠٠ ثم أصبحت غير مستخدمه فى ذلك الغرض من بعد ومن ثم يحق طلب رفع الضريبة عنها ٠

** ملحوظة يكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال ٠

(ب) اجراءات وكيفيه رفع الضريبة

نصت المادة " ٢٠ " من القانون على الطريقة التى بموجبها يحق للمكلف رفع الضريبة عن العقار الذى أصبح مستحقا للإعفاء من الضريبة ويكون ذلك على النحو الآتي :

(١) يقوم المكلف بالتقدم للمأمورية للتابع لها الوحدة العقارية بطلب رفع الضريبة عنها ويرفق بالطلب المستندات الدالة على استحقاق رفع الضريبة عن الوحدة العقارية .

(٢) لا يقبل طلب رفع الضريبة إلا إذا أودع المكلف " طالب رفع الضريبة " مبلغ قدره خمسون " ٥٠ ج " كتأمين يسترد عند ثبوت صحة الطلب.

(٣) يجب على طالب رفع الضريبة أن يتقدم بما يدل على أداء أخــر قســط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب

فيجب على طالب رفع الضريبة التقدم بطلب رفع الضريبة مرفق به :

١- المستندات الدالة على استحقاق رفع الضريبة .

٢- تامين قدره ٥٠ جنيه.

٣- ما يفيد سداد أخر قسط مستحق كضريبة عن الوحدة.

ويستحق رفع الضريبة اعتبارا من أول الشهر الذى تقدم فيــه المكلــف بطلــب رفــع الضريبة.

(*) بعد ذلك تقوم لجنه الحصر والتقدير النظر والفصل فى طلبات رفع الضريبة.

فإذا رأت استحقاق الوحدة العقارية لرفع الضريبة تم رفعها ورد مبلــغ التــأمين المدفوع '

وقد نصت المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية على :-

" ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة (١٩) مــن القــانون وفقــا للإجراءات الآتية :

أ) يقدم المكلف بأداء الضريبة – عن كل وحدة بطلب رفع الضريبة عنها – طلبا إلــى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لــذلك ، متضــمنا اســمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعا بالمستندات أن وجدت . على أن يقيد الطلب فى سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحــدد بــه تاريخ تقديمه .

ب) لا يقبل طلب. الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأمينا مقداره خمسون جنيها عن كل وحده طلب مع الضريبة عنها . على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبــل طلبه .

ج) على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل علــى أداء آخــر قســط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .

د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيهــا على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيمــا عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديري مديريات الضرائب العقاريــة كل فى نطاق اختصاصه :

- حالات رفع الضريبة التى لا يتجاوز فيها إجمالي طلــب الرفــع (٥٠ جنيه)
- حالة تهدم أو تخرب العقار كليا أو جزئيا .
- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضــريبة عــن العقــارات المبنية.

ه) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتبارا من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع .

حق الطعن في قرار اللجنة برفض رفع الضريبة

إذا رأت لجنة الحصر والتقدير عدم الأحقية فى رفع الضريبة جاز لصاحب الشأن أن يطعن فى قرار اللجنة خلال ٣٠ يوم من تاريخ إخطاره بالقرار وذلك أمام لجنه الطعن المنصوص عليها بالمادة ١٧ .

- وقد نصت الفقرة "و" من المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون على :-

و/ يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن فى قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقا لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة . وعلى اللجنة إصدار قرارها فى الطعن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

(ج) حكم زوال سبب رفع الضريبة

نصت المادة ٢٢ على أنه إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بأدائها أن يخطر مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التى كانت مفروضة قبل الرفع وذلك اعتبارا من أول السنة التالية التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير .

المبحث الثالث
حكم زوال الإعفاء

قررت المادة ١٨من فقرتها الأخيرة من قانون الضريبة العقارية :

" وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع فى دائرتها العقار وذلك خلال ستين يوم من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء منه • "

(١) يتعرض النص لأمر إذا كان العقار معفيا من أداء الضريبة لأحد الأسباب السابق ذكرها • كما لو كان العقار مملوكا لجمعيه مسجله أو كان مستشفى وتحول وأصبح العقار مملوكا لشخص طبيعي وأصبح سكنا • ففي هذه الحالة يكون زال عنه سبب الإعفاء •

(٢) يتعين على المكلف بأداء الضريبة خلال أجل أقصاه ستين " ٦٠ " يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء عن العقار أن يتقدم للمأمورية التابع لها العقار بإقراره الضريبي عن العقار الذى زال عنه سبب الإعفاء وذلك تمهيدا لإعادة ربط الضريبة عليه .

(٣) الضريبة فى حاله زوال الإعفاء لا تحسب من السنة التي زال فيها سبب الإعفاء وإنما يتم ربط الضريبة واستحقاقها من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء •

(٤) كذلك من حالات زوال الإعفاء إذا كانت الوحدة العقارية خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن " الإيجار القديم " ثم انقضت العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية المقررة •• ففي هذه الحالة يزول عنها سبب الإعفاء •

<u>وقد نصت اللائحة التنفيذية فى المادة ١٨ الفقرة الأخيرة منها :</u>

" وفى جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع فى دائرتها العقار وبذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لاعادة ربط العقار بالضريبة اعتماداً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحا بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها

الفصل الثالث
المكلف بأداء الضريبة وسعرها
وتقديم الإقرارات

المبحث الأول
المكلف بالضريبة وسعرها ومقر سدادها

أولا : المكلفين بأداء الضريبة

المكلف بأداء الضريبة فى القانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦ وفقا لما نصت عليه المادة الثانيــة فيه هو:-

١- مالك العقار المبنى:-

" لكن يثور السؤال ما المقصود بالملكية فى هذا القــانون هــل هـــي الملكيــة المسجلة وفقا لأحكام قانون الشهر العقاري أم الثابتة بالقيد بالســجل العينـــي ٠ أم الملكية الثابتة بعقود ابتدائية أم يكتفي القانون بمظاهر الملكية كالسجلات بالأحيــاء والمراكز .أم ينهج نهج القانون القديم ويعتمد الملكية الثابتة بســجلات مأموريــات الضرائب العقارية .

٢- من له على العقار حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال:-

"ويرجع في تحديد ذلك لأحكام القانون المدني في الفصل الأول مــن البــاب الثاني من الكتاب الثالث من القانون المدني المواد ٩٨٥ وما بعدها .

**ويكون المكلف من الأشخاص الطبيعيين هو المسئول عن دين الضريبة .

وبالنسبة لناقص الأهلية ممن يمثله قانونا ٠

وبالنسبة للأشخاص الاعتبارية يكون من الممثل القانوني له ٠

وقد عرفت اللائحة التنفيذية للقانون في المادة " ٢ " منها :

يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون:

أ) من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو إعلامــات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني ، أو أي مستند أخــر يثبــت الملكية .

ب) من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع المســتندات المثبتة لذلك . ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقــا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة ، ويكون الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الــولي الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة.

**** ماذا لو تعدد ملاك الوحدة الواحدة أو العقار الواحد بأن كانت ملكية العقار علــى المشاع" ورثه – ملاك شركاء ...." فمن يكون المكلف بأداء الضريبة وما هو موقف المستأجر ؟**

- فى هذا الفرض يكون جميع الشركاء ملتزمين بالتضامن فيما بينهم عـن أداء الضريبة إلا انه يكفى تقديم أحدهم للإقرار الضريبي دون إلزام علـى بـاقي الشركاء .

**** ماذا لو كانت الوحدة السكنية عليها حق انتفاع لشخص وحـق الملكيـة لأخـر فأيهما مسئول عن الضريبة وتقديم الإقرار ؟**

نرى أن كلا من المالك والمنتفع مسئولان على السواء عن الضريبة ومتضامنين فـى أدائها ولكن بشأن تقديم الإقرار يكفى تقديم أحدهما للإقرار حتى يعفـى الأخـر مـن تقديمها .

ملحوظة هامة جداً

المستأجر غير مكلف بأداء الضريبة أو تقديم الإقرار ولاشيء عليه فى هـذا القـانون اللهم إلا فرضية واحدة وهى حالة امتناع المالك المؤجر عن دفـع الضـريبة يعطـى لمصلحة الضرائب العقارية تحصيل الأجر من المستأجر وإعطائه إيصال بمـا يفيـد استلام الأجرة حتى يحتج به المستأجر أمام المؤجر بما يفيد سداده للأجرة وبراءة ذمته منها عند مطالبه المؤجر له بذلك حيث أن القانون جعل المستأجر متضامن مع المؤجر فى حدود الأجرة المستحقة فى ذمته -فى سداد الضريبة العقارية .

- **هل المالك المنتفع بنفسه أو ذويه بالعقار أو بالوحدة يلتزم بالضريبة ؟**

القانون لم يفرق فى إلزام المالك بالضريبة وتقديم الإقرار بين كونه منتفعـا بالوحـدة بنفسه أو أحد ذويه وبين كون العين مغلقه أو ينتفع بها الغير على أي سبيل .

حيث أن القانون ربط الضريبة على الوحدة دون النظر لمدى انتفاع المالك من عدمه بحسبان أنه قرر حد إعفاء قدرة ٦٠٠٠ ج " ستة آلاف جنية " .

- **ماذا لو كان المالك للوحدة هو المنتفع بها وكانت خاضعة للضـريبة رغـم وجود حد الإعفاء وليس لديه قدره على الدفع؟؟ .**

قد يكون المكلف بأداء الضريبة يمتلك وحده عقارية ذات قيمـة عاليـة تجعـل فيهـا خاضعة للضريبة رغم تطبيق حد الإعفاء عليها كما لو كانت وحده تطل على البحـر مباشرة وذو مقومات تجعل قيمتها السوقية عالية جداً – كما لو كانت لت إليه بالميراث – وكان ليس لديه أي دخل يمكنه من دفع الضريبة ؟

نصت المادة٢٩ من القانون على أن تتحمل الدولة الضريبة المستحقة علـى المكلـف بشرط إقامة الدليل على عدم قدرته على دفع الضريبة وعليه أن يتقدم بطلب – علـى نموذج معه لذلك بمصلحة الضرائب – ويرفق به المستندات الدالة علـى ذلـك ويـتم التحقيق فيه فإذا تبين صحة قوله ثم تحميل دين الضريبة المقررة عليه علـى خزانـه الدولة

ثانيا سعر الضريبة

(أ) مقدار الضريبة :

نصت المادة ١٢ من القانون على أن يكون سعر الضريبة قدره ١٠% من القيمة الإيجاريه السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة وذلك بعد استبعاد ٣٠% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن و ٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة كمصاريف الصيانة ٠

ونعطى مثال عملي على حساب الضريبة المستحقة :

١- يقصد بسعر الضريبة "

" مقدار المبلغ الذى يستحق كضريبة ويدخل خزانه الدولة "

٢- ويقصد بوعاء الضريبة

" هو مقدار المبلغ الذى يتم خصم منه قيمه الضريبة المستحقة للدولة.

٣- يقصد بالقيمة الايجاريه "

" هي المبلغ المقدر بصفه سنوية على العقار التى من المفترض أن يكون هو الحد الأدنى الذى يدره العقار وان لم يحدث.

(ب) كيفيه حساب سعر الضريبة

١- يتم حساب القيمة السوقية للعقار.

٢- يتم حساب القيمة الرأسمالية للعقار وهى ٦٠% من القيمة الرأسمالية .

٣- يتم حساب القيمة الإيجارية للعقار وهى ٣% من القيمة الرأسمالية .

٤- يتم خصم من القيمة الايجارية مقدار المصروفات اللازمة للصيانة السنوية للعقار وهى ٣٠% من القيمة الايجارية للاماكن السكنية و ٣٢% لغير السكنية .

٥- يتم حساب سعر الضريبة بواقع ١٠% من الناتج المقرر بالبند (٤) مع ملاحظه أنه يتعين قبل حساب سعر الضريبة خصم ٦٠٠٠ من الناتج الوارد بالبند ٤ للأماكن السكنية ثم حساب نسبه ١٠% قيمة الضريبة المستحقة.

ثالثا : مقر وطريقه سداد الضريبة

نصت المادة (٦) من القانون على أن يكون دين الضريبة وفقا لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجه إلى مطالبه فى مقر المدين ٠

المبحث الثاني
الإقرارات الضريبية

أولا :- مواعيد تقديم الإقرارات

نصت المادة " ١٤ " من قانون الضريبة العقارية على مواعيد تقديم الإقرارات وفرق بين حالتين:

الحالة لأولى

في حاله الحصر الخمسي يقدم مره واحده كل خمس سنوات

في حاله حصر الوحدة العقارية كل خمس سنوات يتم تقديم الإقرار الضريبي في النصف الثاني من السنة السابقة على الحصر عن كل وحده عقاريه يملكها أو ينتفع بها المكلف بالضريبة. أي أن الإقرار الضريبي يتم تقديمه اعتبارا من أول يونيو حتى نهاية ديسمبر من السنة السابقة على الحصر

الحالة الثانية

في حاله الحصر السنوي يقدم في موعد أقصاه

نهاية شهر ديسمبر من السنة

وذلك في الحالات الآتية :-

١- عن كل عقار مستجد .
٢- عن الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .
٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفيه استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجاريه تأثيرا محسوسا .
٤- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء .

وقد نصت اللائحة التنفيذية من القانون في المادة ١٢ منها على :

" على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبينة ، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا ، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقرارا على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٤) من القانون ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسي أو السنوي على البيانات الآتية :

أ) اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبينة وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقا لحكم المادة (٢) من القانون .

ب) اسم المحافظة الواقع فى دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيما أو بمعرفه الضرائب العقارية سواء كان سابقا أو حاليا .

ج) عدد ادوار العقار المبنى وعدد الوحدات فى كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحده ومساحتها وقيمتها وفقا لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقا للكائن على الطبيعة.

د) اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال .

ه) عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي .

و) المستندات المحدد بها ثمن العقار إن وجدت .

ز) عنوان المراسلة المختار

ح) بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن ، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط .

وفى جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقا للمادة (١٨) من القانون .

عند انتقال ملكية العقار لمالك آخر من يلزم بتقديم الإقرار ؟

فى هذا الفرض يكون المالك السابق قدم إقراره الضريبي تم قام ببيع الوحدة للغير يكون هذا الغير ملزم بتقديم الإقرار الضريبي في نفس العام الذى اشترى منه قبل نهاية شهر ديسمبر من العام الذي اشترى فيه ويكون ملزم بالضريبة عن أول تحصيل لها منذ تقديمه الإقرار .

ثانيا : جزاء عدم تقديم الإقرار في مواعيده المقررة

نصت المادة ٣٠ من القانون على أن يعاقب بغرامه لا تقل عن مائتي جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه كل من امتنع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه فى المادة "١٤" من هذا القانون أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحه تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة .

وفى جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها فى حاله العود إلى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات .

االفصل الرابع
لجان الحصر والتقدير وطرق الطعن ومواعيدها وجهات الاختصاص بنظر الطعون

المبحث الأول
لجان الحصر والتقدير

أولا: تشكليها :-

تشكل فى كل محافظه لجنه الحصر والتقدير بقرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالتشكيل الأتي :-

١- مندوب عن مصلحه الضرائب العقارية ---- **رئـيس**

٢- مندوب من وزاره المالية -------------- **عضو**

٣- مندوب من وزاره الإسكان ------------- **عضو**

٤- اثنين من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص كل لجنه يتم اختيارهما من المحافظ بناء على اقتراح وترشيح المجاس الشعبي المحلى للمحافظة -- ------ **عضوين**

مما تكون معه اللجنة مشكله من خمسه أعضاء ورئيس ٠

ثانيا اختصاصات اللجنة:

١- حصر جميع العقارات المبنية ووحداتها الكائنة فى دائرة اللجنة.

٢- تقدير القيمة الإيجاريه للعقارات على أساس تقسيمها نوعيا من حيث

أ- مستوى البناء

ب- الموقع الجغرافي

ج- المرافق المتصلة بالعقار .

وقد نصت اللائحة التنفيذية من القانون فى المادة "١١" منها على:

" يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من " لجان الحصر والتقدير " حضور أربعه أعضـاء على الأقل على أن يكون بينهم الرئيس، وتصدر اللجنة قراراتهـا بالأغلبيـة المطلقـة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق اختصاصها، وفقا لخطة العمل التى تضعها المصلحة ، وتحديد القيمة الإيجاريـة لهـذه العقـارات لأغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقا للأسس والقواعد المنصوص عليهـا فى الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة .

ثالثا :- بعد قيام لجنه الحصر والتقدير بتقدير القيمة الايجارية واعتمادها من الـوزير المختص أو من يفوضه تعلن تلك التقديرات فى الأماكن التى تحددها اللائحة التنفيذيـة ٠ كما يتم نشر ما يفيد إتمام هذه التقديرات بالجريدة الرسمية .

هذا بخلاف وجوب إخطار كل مكلف بالتقديرات بكتاب موصى عليه بعلـم الوصـول على العنوان الثابت بمأموريه الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم فيه ٠ "م١٥ "

و نصت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية على :-

" تقوم المصلحة بالنشر فى الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الايجارية التـى تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها فى المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادهـا من الوزير أو من يفوضه .

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقـدير فى مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بـدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجـالس الشـعبية المحلية وكذلك الموقع الالكتروني للوزارة والموقع الالكتروني لمصـلحة الضـرائب العقارية بشبكة المعلومات الدولية ، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشـر بالجريـدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ، ورقم العدد المنشور فيه .

وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف يقع عقاره فـى دائـرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة بكتـاب موصـى عليـه بعلـم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقـدم منـه ، علـى أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشـور فيـه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية

وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر.

المبحث الثاني
طرق الطعن على تقديرات القيمة الايجارية
وجهات الطعن واختصاصاتها

يجوز للمكلف بأداء الضريبة العقارية أن يطعن على قرارات لجان الحصر والتقدير الصادرة بتقدير القيمة الايجارية التي هي أساس حساب الضريبة وقد رسـم القـانون طريقه الطعن وجهاتها ومواعيدها •

أولا جهة الطعن فى تقدير القيمة الايجاريه

نصت المادة ١٧ من القانون على أن جهة الطعن في قرارات وتقـديرات لجـان الحصر والتقدير هى "لجان الطعن" وقد تكون لجنه أو أكثر يتم تشـكيلها بقـرار مـن الوزير فى كل محافظه.

(أ) تشكيلها :-

نص قانون الضريبة العقارية على أن تشكل لجان الطعن من :

١- خبير من غير العاملين الحالين أو السابقين بالمصلحة --- **رئيس**
٢- أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ------ **عضو**
٣- ممثل عن وزاره الإسكان ------------------- **عضو**
٤- اثنين من المهندسـين الإنشائيين أو من ذوى الخبرة في تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعب المحلى للمحافظة ---------------------------**عضوين**

- ويشترط ألا يكون هناك جمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير وعضويه لجان الطعن.
- كما لا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور أربعه أعضاء على الأقل وعند التساوي يرجح " [illegible] الذي فيه الرئيس •
- تصدر اللجنة قراراتها خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم الطعن " ميعاد تنظيمي " ويكون قرار اللجنة نهائيا •
- وعلى ذلك إذا شاب تشكيل اللجنة أي خطأ يكون قرارها باطل أو إذا انعقدت بأقل من العدد المطلوب أو تم اعتماد قرارها بالمخالفة لنص المادة ١٧ من القانون

(ب) ـ اختصاصاتها وإجراءات الطعن أمامها

(١) تختص لجان الطعن بالفصل فى الطعون التى تقدم إليها من المكلفين طعنا منهم على تقدير لجان الحصر والتقدير للقيمة الإيجاريه المقدرة للعقـارات التـي تخصـهم والتي تعد وعاء الضريبة.

(٢) يكون للمكلف الطعن أمام لجنه الطعن بموجب طلب يسلم لمديريـه الضـرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابـل إيصـال أو بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية •

** ويجب أن يؤدى المكلف " الطاعن على قرار لجنه الحصر والتقدير" عنـد الطعـن على قرارها مبلغ ٥٠ ج خمسون جنيها كتأمين يرد إليه عند قبول طعنه موضوعا •

(٣) إذا كان الطاعن هو مديريه الضرائب العقارية بالمحافظة فإجراءات الطعن لديها يكون بموجب مذكره يقدمها مدير مديريه الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه •

(ج) مواعيد الطعن

يكون الطعن فى قرارات لجنه الحصر والتقدير بتقدير القيمة الايجارية للعقارات خلال ستين يوما " ***٦٠ يوم*** " ويبدأ ميعاد الطعن من اليوم التـالي لتاريخ الإعلان طبقا للمادة (١٥) من القانون

- ويتلاحظ أن النص جعل بدء ميعاد الطعن من اليوم التالي لتـاريخ الإعـلان المنصوص عليه فى المادة (١٥) التى نصت على أن الإعلان يكـون فـي الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية وسيتم النشر بالجريدة الرسمية بما يفيـد إتمام التقديرات.

وهو عيب خطير أن يجعل المشرع ميعاد الطعن يبدأ من تاريخ الإعلان وكان يتعين عليه أن يجعل ميعاد الطعن من تاريخ الإخطار للمكلف بقيمة التقـدير وليس من تاريخ الإعلان بالأماكن التي تحددها اللائحة.

(د) من له الحق فى الطعن

يحق لكلا من المكلف بأداء الضريبة ،، وكذلك لمديريه الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على تقديرات لجان الحصر والتقدير "ـمة الايجاريـة وإن كانـت إجـراءات الطعن تختلف عما إذا كان الطاعن هو المكلف أم مديريه الضرائب على النحو أنـف الذكر

المبحث الثالث
الاختصاص القضائي بنظر منازعات
الضرائب العقارية

*** نصت المادة (٧) من قانون الضريبة العقارية على :-**
أن يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق هذا القانون ٠
وهو الأمر الذى أصبح معه الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن هذا القانون يكون لمحكمه القضاء الإداري ٠

- والمنازعات التى قد تثور بصدد هذا القانون قد تكون " بطلان تشكيل اللجان سواء لجان الحصر والتقدير أو لجان الطعن ، أو بطلان قراراتها لصدورها بالمخالفة للإجراءات المقررة ، كذلك منازعات طرق تحصيل الضريبة أو الإعفاء من الضريبة أو رفع الضريبة أو عدم استحقاق الضريبة و إلى غير ذلك ٠٠٠٠
- أما الطعن على تقدير القيمة الإيجاريه فقد رسمه القانون بطريق واحد بجعله للجنة الطعن فقط دون غيرها بل نص القانون على أن قرارات لجنه الطعن يكون نهائيا

إلا أن اللائحة التنفيذية نصت فى الفقرة الأخيرة من المادة (١٥) من اللائحة على وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الحق فى الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإداري خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة
الأمر الذي أصبح معه الطعن على قرارات لجان الطعن فى تقديرات القيمة الايجارية يكون أمام محكمة القضاء الإداري.

المبحث الرابع
تحصيل الضريبة
وهل المستأجر متضامن مع المالك فى السداد

<u>أولا كيفيه تحصيلها :-</u>

١- يتم تحصيل الضريبة العقارية على قسطين متساويين يستحق الأول منها حتى نهاية شهر يونيو من السنة ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ويحق للممول سداد كامل الضريبة فى ميعاد سداد القسط الأول ٠٠٠ " م٢٣ "

٢- كذلك يحق لمصلحه الضرائب العقارية تحصيل الضريبة وفقا لأحكام قانون الحجز الإداري رقم ١٩٥٥/٣٠٨ وكذلك بطريق الحجز القضائي المقرر بقانون المرافعات المدنية والتجارية " م٢٥ "

٣- ويكون لخزانه الدولة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة وعلى أجره هذه العقارات وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة " م٢٦ "

ثانيا هل المستأجر متضامن مع المكلف بالضريبة في سداد الضريبة :-

نعرض لفرض ما إذا كانت الوحدة العقارية ثم تقدير عليها ضريبة عقاريه وكانت مؤجره للغير سواء كان إيجار خاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أم خاضع للقانون المدني " جديد أو مفروش " وامتنع المكلف بأداء الضريبة عن سدادها فهل يحق لمصلحه الضرائب أن تحصل القيمة الايجارية من المستأجر في حدود الضريبة المقدرة • من تحت حساب الضريبة ؟

نصت المادة ٢٤ من القانون على :-

" يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة مع المكلفين بأدائها وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم بعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ••••

وعلى ذلك يشترط لإلزام المستأجر بأداء الضريبة العقارية عن المالك : -

١- وجود علاقة إيجاريه ثابتة عن العين المستحق عنها الضريبة العقارية .

٢- أن تقوم مأموريه الضرائب العقارية بإخطار المستأجر بربط الضريبة على المؤجر المكلف (الممول) والتنبيه عليه بسداد الأجرة المستحقة في ذمته في حدود الضريبة المربوطة على العين المؤجرة لمأمورية الضرائب العقارية.

٣- تكون قسيمه تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم للمستأجر في حاله سداده للضريبة بمثابة إيصال سداد للأجرة وكأنه صادر من المؤجر " المكلف بأداء الضريبة " وتقوم مقام إيصال الأجرة .

ثالثا مقابل التأخير في سداد الضريبة :-

نصت المادة ٢٧ من القانون على :-

" يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أداؤه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبارا من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة ، ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢% مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فتره التأخير ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معامله دين الضريبة •

وقررت المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقا للقانون يستحق عليه مقابل تأخير على مالم يتم أداؤه من الضريبة ، ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافه المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها •

رابعا الطعن على تقدير القيمة الايجارية :-

لا يترتب عليه وقف استحقاقه كفوائد " مقابل التأخير " وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٢٧ من القانون من أنه لا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة

خامسا توزيع حصيلة الضريبة :-

نصت المادة ٢٨ من القانون على :-

" تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة ويخصص للمحافظات ٢٥% من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة فى العام المالي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ويجوز عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية .

وقد نصت المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية للقانون على :-

" إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها فى المواعيد المقررة وفقا للقانون ، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أداؤه من الضريبة ، ويراعى ما يأتي :-

أ) اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة فى المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقا لأحكام المواد (٢٤) ، (٢٥) و(٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه .

ب) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة فى القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها .

ج) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة ، وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام

د) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين فى حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الايجارية .

الفصل الخامس
العقوبات والتصالح

أولا :- العقوبات

(أ) – ***عقوبة عدم تقديم الإقرار*** :-

غرامه لا تقل عن ٢٠٠ جنيه ولا تزيد عن ٢٠٠٠ جنيه

ويعاقب بنفس العقوبة:

كل من قدم الإقرار متضمن بيانات غير صحيحه تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة .

(ب) – ***عقوبة التهرب من دفع الضريبة***

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات

* يعاقب بغرامه لا تقل عن ١٠٠٠ جنيه ولا تجاوز ٥٠٠٠ جنيه كل من يتهرب من دفع الضريبة.

(ج)- *عقوبة مخالفه أحكام القانون بقصد التهرب من اداء الضريبة*

يعاقب ١- بغرامه لا تقل عن ١٠٠٠ ولا تزيد عن ٥٠٠٠ جنيه ٠

٢- و أداء تعويض يعادل مثل الضريبة التي يتم أداؤها فى الحالات الآتية :-

١- تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحه أو مزوره للجنة الحصر والتقدير أو لجنه الطعن أو إبداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتها ٠

٢- تقديم مستندات غير صحيحه بقصد الاستفادة من الإعفاء من الضريبة بدون حق.

٣- الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة.

٤- تقديم مستندات غير صحيحه من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق ٠

** يشترط لتحريك الدعوى الجنائية فى تلك الجرائم تقديم طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه ٠

** يتلاحظ أن العقوبات فى هذا القانون كلها عقوبات ماليه غير مقيدة أو سالبة للحرية ٠

ثانيا:- التصالح

* للوزير أو من يفوضه التصالح فى الجرائم المذكورة فى أى حاله تكون عليها الدعوى حتى ولو صدر بشأنها حكم نهائى بات فيها ٠ وذلك مقابل :-

١- أداء قيمه الضريبة المستحقة .

٢- أداء قيمه مقابل التأخير المقرر بالمادة ٢٧

٣- أداء قيمه التعويض المقرر بالمادة ٣١

ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها .

الفصل السادس
قانون الضريبة العقارية وشبهه عدم الدستورية

قانون الضريبة العقارية قد فات القائمين على إعداده بعض الأمور التى تخالف الدستور وتعرض هذا القانون لعدم الدستورية فى بعض مواده بل القانون بأكمله لما تناوله من فرض ضريبة على راس المال وليس ناتج رأس المال .

ونعرض فى هذا الفصل فى إيجاز لبعض دلائل عدم الدستورية :-

<u>أولا:- الضريبة تم فرضها على رأس المال وليس على ما يدره من ريع مما يعد تعدى على الملكية التي يحميها الدستور فى المادة ٣٤</u>

(١) * فقد عرفت المحكمة الدستورية العليا الضريبة بأنها فريضة ماليه تقتضيها الدولة جبرا بما لها من سيادة فرض الضريبة ويقع مخالفا للدستور كلما كان معدلها وأحوال فرضها وتحديد وعائها مناقضا للأسس الموضوعية التي ينبغي أن تقوم عليها مجاوزا للأغراض المقصودة منها ، ***فرض ضريبة على رأس مال لا يغل دخلا*** وبطريقه دوريه متجددة ولفترة غير محدودة مع زيادة تحكميه افترضها المشرع فى وعاء الضريبة – ***انطواء ذلك على عدوان على الملكية*** التي يصونها الدستور وبما يناقض مفهوم العدالة الاجتماعية التي أقامها الدستور أساسا للنظام الضريبي ....طعن دستوريه رقم ٥ لسنه ١٠ق جلسه ١٩ / ٦ / ١٩٩٣

(٢) *الدستور نص فى المادة ٣٤ على أن تكون الملكية الخاصة مصونة ومن ثم فإن قيام المشروع بفرض ضريبة على العقارات بغض النظر عما إذا كانت تدر ريعا من عدمه ودون النظر عما إذا كان مالك العقار هو المنتفع به من عدمه من خلال شغله للعقار بنفسه هو وذويه ، يعد ذلك اعتداد على الملكيه الخاصة حيث أن فرض ضريبة عقاريه – على عقار لا يدر ريع على صاحبه- بصفه دوريه كل خمس سنوات فإنه سيؤدى بالتبعية إلى انتقاص الملكية وقيمه العقار .

وكان بالأحرى على المشرع أن يتضمن فى إعفاءاته حالتي شغل المالك للعقار بنفسه هو وذويه.

(٣) * وجود سابقه عدم الدستورية لضريبة الأرض الفضاء فى ١٩ / ٦ / ١٩٩٣ فى الطعن رقم٥ لسنه ١٠ق وكان ذلك راجعا لكون أن الأرض الفضاء الغير مستغلة لا تدر ريعا فكيف يتم فرض ضريبة عقارية عليها.

(٤)* الأصل فى الضريبة أنها تفرض على الدخل وليس أصل رأس المال .

<u>**ثانيا عدم تحقيق العدالة الاجتماعية**</u>

(أ) حيث تنص المادة ٣٨ من الدستور على :-

" يقوم النظام الضريبي على العدالة الاجتماعية "

هذا ولما كان فرض الضريبة العقارية قد شابه بعض التمييز بين فئات الشعب المخاطبين بالقانون حيث أنه فى مادته رقم " ١٨ " ميز فى حد الإعفاء الضريبي بين العقارات المستعملة في أغراض السكن وجعل لها إعفاء قدره ٦٠٠٠" ستة ألاف جنيه" فى حين أن باقي العقارات المستعملة في غير أغراض السكن تفرض عليها الضريبة دون أن تتمتع بنفس الإعفاء وهو تمييز يؤدى إلى إهدار العدالة الاجتماعية مخالفا ذلك نص المادة ٣٨ من الدستور. حيث يتم

فرض الضريبة دون النظر عما إذا كان العقار يحقق ريعا من عدمه فقد يمتلك الفرد عقـارا مقام لغرض غير السكنى . ولكنه لم يحقق أرباحا بل قد يكون حقق خسائر . ورغم ذلـك لا يترتب على ذلك إعفائه من الضريبة العقارية بل يلزم بها ولا يحق له التأخر فى أدائهـا وإلا تعرض للجزاء نظرا لأنها مرتبطة برأس المال وليس ناتجة وفى هذا الفرض قد يؤدى الأمر فى النهاية إلى أن يقوم الممول ببيع العقار تجنبا لتحمل ضريبة عقارية هي في حقيقتها تنتقص من قيمة أصل رأس المال .

(ب) جعل القانون المستأجر متضامن مع المالك " المكلف بأداء الضريبة" فى سداد قيمـة الضريبة فكيف يحمل القانون شخص بالزامه بأن يؤدى ما على غيره دون أن يكون قد راعى أحكام العلاقة الايجارية التى بينهما فقد تكون الأجرة مسدده مقدما –أو سقط الحق فى المطالبة بالأجرة بالتقادم – فلماذا يحمل القانون المستأجر بقيمه الضريبة العقارية فى حـدود الأجـرة المستحقة عليه دون النظر لمدى التزامه بها من عدمة ودون النظر الى ارادته فى قبول الوفاء بالأجرة لمصلحة الضرائب من عدمة ،، وهو إهدار للعدالة الاجتماعية.
(ج) كما أن المشرع جعل مقدار الضريبة يزاد كل خمس سنوات مع زيادة القيمة الايجارية للعقار دون أن يضع حد أقصى لهذه الزيادة بما فيه إرهاق للممول والمكلف بأداء الضريبة .
ويؤكد إنقاص قيمه العقار عام بعد عام حينما يسدد الممول ضريبة عن العقار دون أن يكـون هذا العقار يدر ريعا ولا سيما لو كان الممول هو المنتفع به بنفسه..
وكأن المشرع بذلك جعل المالك مستأجرا لدى مصلحة الضرائب العقارية" لما يملكه .
(د) أن الضريبة تم فرضها سواء كانت العقارات تامة ومشغولة أو غير مشغولة أو حتـى مشغولة على غير إتمام

<u>ثالثا ازدواج العقوبة</u>

حيث أن القانون تضمن فى المادة ٣١ منه توقيع عقوبة الغرامة من ١٠٠٠ج إلى ٥٠٠٠ جنيه على كل من يحاول التهرب من أداء الضريبة بإحدى الطرق المبينة بالقانون ، ثم فرض جزاء أخر هو تعويض المصلحة بمثل قيمه الضريبة فهل يجـوز دسـتوريا أن تفـرض الخزانـة تعويض لها وتقدر هي مقداره دون الرجوع إلى مدى صحة استحقاقه مـن عدمـه كمـا أن الغرامة المقررة ستئول إلى خزانه الدولة فمقدار التعويض هو فى حقيقتـه عقـاب إضـافي متكرر كما أنه من جانب أخر فإن القانون قد تضمن غرامات تأخير على التأخر فى سـداد الضريبة
مما يعد ذلك ازدواج فى العقوبة مما يخالف ذلك مبدأ عدم جواز معاقبه الشخص مرتين عـن فعل واحد .

الفصل السابع
علاقة قانون الضريبة العقارية بغيره من القوانين وتأثيره عليها

(أولا) – علاقته بقانون الضريبة العامة على الدخل رقم ٩١ لسنه ٢٠٠٥

تناول القانون رقم ٢٠٠٨/١٩٦ بشأن الضريبة العقارية إدخـال بعـض التعـديلات بالحذف والإضافة على قانون الضريبة العامة على الدخل وهى على النحو الأتي :-

(١) *تعديل المادة ٣٧* من قانون الضريبة العامة على الدخل:

بجعل نصها " تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتى :

١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقا لأحكام القانون المدني

٢- إيرادات الوحدات المفروشة " .

وعلى ذلك يكون القانون قد ألغى إيرادات الأراضي الزراعية من الضريبة العامة على الدخل

(٢) تعديل المادة ٣٩ من قانون الضريبة العامة على الدخل:

بجعل نصها " يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحققة من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقا لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية مخصوما منها ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات ٠

(٣) تعديل م٤٥

" يستنزل ما سدده الممول من الضريبة العقارية من الضريبة المسـتحقة عليـه طبقـا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون وبمـا لا يزيـد علـى هـذه الضريبة"

- ومن ثم فإن قانون الضريبة العقارية جعل حساب ضريبة الدخل على المباني التى تدر ريعا قاصر فقط على المباني المؤجرة وفقا لأحكـام القانون المدني والقانون رقم ١٩٩٦/٤ والأماكن المـؤجرة مفروشـا على أن يتم خصم قيمه الضريبة العقارية من قيمه الضريبة العامـة على الدخل المستحقة على الممول وفقا لأحكام الباب الخـامس مـن الكتاب الثاني من هذا القانون وبما لا يزيد على هذه الضريبة.

ثانيا تأثير وعلاقة قانون الضريبة العقارية بقانون المرافعات

تنص المادة ٣٧ من قانون المرافعات :

" يراعى فى تقدير قيمه الدعوى ما يأتي :-

١- الدعوى التى يرجع فى تقدير قيمتها إلى قيمه العقار يكون تقدير هـذه القيمـة باعتبار خمسمائة مثل من قيمه الضريبة الأصلية المربوطـة عليـه إذا كـان العقار مبنيا فإن كان من الأراضي يكون التقدير باعتبار أربعمائة مثـل مـن

قيمه الضريبة الأصلية فإذا كان العقار غير مربوط عليـه ضـريبة قـدرت المحكمة قيمته •

وعلى ذلك فإن تقدير قيمه العقار وفقا لأحكام هذا القانون " الضريبة العقارية " سيجعل قيمه العقارات مرتفعا نسبيا وسيؤثر بالتبعية على الاختصاص القضائي بنظر الدعاوى المرتبطة بقيمه العقار

ثالثا تأثيره وعلاقته بقوانين إيجار الأماكن

من حيث طريقة تقدير القيمة الايجارية والإعفاءات

حيث نصت المادة رقم ***٤/٢ من قانون الضريبة العقارية:***

(..وتسرى القيمة الايجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنيـة الخاضـعة لـنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩لسـنة ١٩٧٧... والقـانون رقـم ١٣٦ لسنة١٩٨١ ...والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على أن يعاد تقدير القيمة الايجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونيـة .)

* هذا ولما كانت المادة ***١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩*** تنص على:-

" مع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة • وفقا لما تقدم، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ، كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصـة بالتزامـات كـل مـن المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المـؤجر مـع الأجـرة الشـهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة "•

* كما نصت **المادة (١١) من القانون ١٩٨١/١٣٦**

" فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التـالي لتـاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلوا المباني المؤجرة ***لأغراض السكنى*** التى أنشـئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنه ١٩٧٧ مـن جميـع الضـرائب العقاريـة الأصـلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايرادات•

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المسـتعملة مفروشـة أو فنـادق أو بنسيونات "•

أولا تحديد وتخفيض القيمة الإيجاريه

وردت العديد من التعديلات والتخفيضات على تقدير القيمة الايجارية فى قوانين إيجار الأماكن المختلفة منها المواد أرقام ٥ مكرر"١" و ٥ مكرر "٢" من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ بتخفيض الأجور السارية وقتها للأماكن المنشأة من ١٩٤٤/١/١ بنسبة قدرها ١٥% وللأماكن المنشأة

منذ ١٩٥٢/٩/١٨ بنسبة ٢٠% ،، كما نصت المادة ٥ مكرر "٥" من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٨ على تخفيض الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ /١٩٥٨ بنسبة قدرها ٢٠% ....،،

** كما نص القانون رقم ١٩٦٥/٧ على أن تخفض بنسبة ٢٠% الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ والقانونين ١٩٥٨/٥٥و ١٩٦١/١٦٨

**كما نص القانون رقم ١٩٦٦/٣٧ على تخفيض القيمة الإيجاريه المثبتة بدفاتر الحصر حيث نصت المادة الأولى منه " اعتبارا من أول يناير سنه ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبه ٢٠% القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنه ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبه ٢٠% ويعاد حساب القيمة الإيجاريه وفقا لما يسافر عنه التقدير العام الجديد ٠ وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ ٠

** كما نص القانون رقم ٤٣ لسـنه ١٩٧١ المنشـور بالجريـدة الرسـمية فـى ١٩٧١/٥/٨ العدد ٢٧ نصت المادة الأولى منه على " يعاد حساب القيمـة الإيجاريـه للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجاريـه مخفضه طبقا للقانون رقم ٧ لسنه ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأمـاكن أو كانـت تزيد على القيمة الإيجاريه محدده طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنه ١٩٦٢ بتحديد الأمـاكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة "

ونصت المادة الأولى من قرار وزير المالية رقم ١٩٧٢/٤٤ المنشـور فـى ١٩٧٢/٤/٨ على " على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التـي خفـض قيمتها الإيجارية طبقا للقانون رقـم ١٩٦٢/٤٦ أن يقـدموا إلـى الجهـات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع في دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمبنية بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجاريـة المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المشار إليهما "

ونصت المادة الثانية من القرار على " تقدم الطلبات المشار إليها فى المـادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار "

وتناول القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كيفية تقدير القيمة الإيجارية من خلال لجان مختصـة بذلك وذلك بالنسبة للأماكن المنشأة بعد العمـل بالقـانون رقـم ١٩٦١/١٦٨ وجعـل لأصحاب الشأن التظلم من تقديرات تلك اللجان أمام مجـالس المراجعـة التـى كـان منصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦

الإعفاءات من الضرائب العقارية

الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩

أولا : نصت المادة الأولى من القانون ١٩٦١/١٦٩ :

" تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات ٠ كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات ٠ كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسه جنيهات .

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمه الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء ٠

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر "

ويتلاحظ على هذا النص :-

أ- إعفاء المباني التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من كافه الضرائب أصليه أو إضافية

ب-الإعفاء من الضريبة الأصلية فقط دون الإضافية يكون على المباني التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسه جنيهات

ج- أي وحده سكنيه يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بها على خمسه جنيهات لا تستحق أى إعفاء .

ثانيا / الإعفاء المقرر بالقانون ١٩٧٧/٤٩

نصت المادة ٦٦ :

" مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنه ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنه ١٩٦٧ في شان النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنه ١٩٧٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنه ١٩٦١ المشار إليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة منها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسه جنيهات ٠ كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسه جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات ٠ كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنه ١٩٦٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي " ٠

ونصت المادة ٦٧ :

" تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنه ١٩٧٧ علـى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مـره بعـد ١٩٦٩/٨/١٨ وعلـى لجـان تقـدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القـانون ٠

ثالثا الإعفاءات في القانون رقم ١٩٨١/١٣٦

م١١ منه تنص على :

" فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالي لتـاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التـى أنشـئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافيه ٠ ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد ٠ ولا يسـرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات " ٠

مدلول الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية
فى قوانين إيجار الأماكن

<u>ويقصد بالضريبة الأصلية :-</u>

هي الضريبة التي كانت مقرره بالقانون رقم ١٩٥٤/٥٦
والآن أصبحت مقرره بالقانون ٢٠٠٨/١٩٦

<u>أما الضريبة الإضافية فهي :-</u>

١-ضريبة الخفر :-
مقرره فى ١٩٢٤/٢/١٦ ومعدله بالمرسوم بقانون ١٩٣١/٦١
وملغاة بالقانون ٢٠٠٨/١٩٦

٢- ضريبة الدفاع :- ....مقرره بالقانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧
وملغاة بالقانون رقم ١٩٨١/١٥٧

٣- ضريبة الأمن القومي :-........... مقرره بالقانون ١٩٦٧/٢٣
وملغاة بالقانون ١٩٨١/١٥٧

٤- ضريبة الجهاد:- ....مقرره بالقانون ١٩٧٣/١١٨
وملغاة بالقانون ١٩٨١/١٥٧

٥- رسم النظافة :- ....مقررة بالمادة ٨ من القانون ١٩٦٧/٣٨
ومعدله بالقانون ٢٠٠٥/١٠

الكتب الدورية الصادرة عن وزارة المالية
بصدد تطبيق القانون

كتاب دوري رقم (١) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد انقضاء الخصومة وفقا لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقــارات المبنية بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٣ ، ونشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر /ج) فــي ٢٠٠٨/٦/٢٣ ، ونص في المادة التاسعة أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشــرة ، ومن ثم يعمل بأحكام هذا القانون اعتبارا من ٢٠٠٨/٦/٢٤ .

وقد تضمنت المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليــه أحكاما مفادها انقضاء الخصومة في جميع الدعاوى التي لم يفصل فيهــا بحكــم بــات والمقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول ينــاير ســنة ٢٠٠٨ بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتي يكون موضوعها الخــلاف فــي تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ، وذلــك إذا كانت القيمة الايجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفي جنيه ، وتمتنع المطالبــة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حــق المكلــف بــأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة علــى القيمــة الايجارية المتنازع عليها .

وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى بطلب يقدم إلي المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

وفى تطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية :-
أولا : أن تكون الدعوى مقيدة أو منظورة لدى محكمة من المحاكم المختصة على اختلاف درجاتها قبل أول يناير ٢٠٠٨ .
ثانيا : أن يكون موضوع الدعوى خلاف في تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية .
ثالثا : ألا تجاوز القيمة الايجارية السنوية محل النزاع ألفي جنيه .
رابعا : ألا يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى .
وفى حالة توافر هذه الشروط مجتمعة تنقضي الخصومة بقوة القانون ولا يترتب على انقضائها حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أداؤه تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الايجارية المتنازع عليها .

وتقوم المأمورية بتسليم المكلف بأداء الضريبة شهادة تفيد انقضاء الدعوى وإبراء ذمة المكلف بأدائها .
وعلى مديريات الضرائب العقارية و المأموريات التابعة لها كل في نطاق اختصاصها حصر الدعاوى المقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها المختصة قانونا بنظر المنازعة سالفة البيان، ومتابعة موقفها من حيث الانقضاء أو الاستمرار وذلك في سجل خاص بالمأمورية يعد لهذا الغرض متضمنا كافة البيانات المتعلقة بهذه الدعاوى ، وعلى كافة المديريات و المأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري والعمل بموجبه بكل دقة .
وزير المالية

د.يوسف بطرس غالي
تحريراً في : ٢٠٠٨/١٠/٧

وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية إخطار

بمحافظة بانقضاء الخصومة

""""""""""""""

""""""""""""""""""""""""""""""

السيد /

تحية طيبة وبعد ،،،،

تطبيقا لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسـنة ٢٠٠٨ بإصـدار قـانون الضريبة على العقارات المبنية نفيدكم بانقضاء الدعوى رقم لسنة المقيدة بالمحكمة و المرفوعة منكم ضد المصلحة في شان الخلاف في تقدير القيمة الايجاريـة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية عن سنوات .

ومقتضى ذلك يمتنع على المصلحة المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلـق بهـذه السنوات ، وذلك ما لم تقم بتقديم طلب إلي المحكمة المنظورة أمامها الدعوى خلال مدة ستة أشهر اعتباراً من ٢٠٠٨/٦/٢٤ تاريخ العمل بالقانون ، بالتمسـك باستمرار هذه الدعوى .

والمصلحة من جانبها حريصة على دعم الثقة بينها وبـين كافـة المكلفـين بـأداء الضريبة .

للتفضل بالعلم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير المديرية

(   )

وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

""""""""""""""""""""""""""""

شهادة
بانقضاء الدعوى و إبراء ذمة
طبقاً لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

""""""""""""""""

تشهد مأمورية الضرائب العقارية بـ...................بانقضاء الدعوى رقم ....لسـنة .... محكمـة ....باسـم المكلـف بـأداء الضـريبة / ....عن سنوات ....

و مقتضى ذلك إبراء ذمة المكلف بأداء الضريبة من أداء أية ضريبة مستحقة عن السنوات موضوع هذه الدعوى ، كما لا يترتب على ذلـك حـق للمكلـف بـأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة علـى القيمـة الايجارية المتنازع عليها ، وذلك طبقاً لأحكام المادة الخامسة من القـانون رقـم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه .

و هذه شهادة بذلك ،،،

رئيس المأمورية

تحريراً في : / /٢٠٠٨

كتاب دوري رقم (٢) لسنة ٢٠٠٨
بشأن
حفظ التظلمات المقدمة إلي مجلس المراجعة
وفقاً لحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ / ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٣ في الجريدة الرسمية العدد (٢٥ / ج) في ٢٠٠٨/٦/٢٣ على أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في ٢٠٠٨/٦/٢٤ .
و نصت المادة السابعة منه على " للممولين المكلفين بأداء الضريبة في التظلمات المقدمة قبل أول يناير ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، من قرارات لجان التقدير ، أن يطلبوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبة من الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها وفقاً للشرائح الآتية :-
(١٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز القيمة الايجارية عشرين ألف جنيه .
(٢٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الايجارية عشرين ألف جنيه ، و ذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١) .
و لا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده طبقاً للتقدير المتظلم منه .
و تحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمة من الحكومة "
و لتطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية :-
أن يكون التظلم قد قدم من المكلف بأداء الضريبة أمام مجلس المراجعة قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ .
أن يقدم طلب حفظ التظلم المقدم من المذكور أمام مجلس المراجعة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون أي حتى ٢٠٠٨/١٢/٢٣ .
أن يكون حفظ التظلم مقابل أداء نسبة من الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها وفقاً للشرائح الوارد ذكرها بالمادة السابعة المشار إليها .
و يراعى أنه لا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في إسترداد ما سبق أن أداه طبقاً للتقدير المتظلم منه .
وعلى كافة المديريات و المأموريات التابعة الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري و العمل بموجبة بكل دقة .

وزير المالية
د. يوسف بطرس غالي
تحريراً في : ٢٠٠٨/١٠/٧

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة

مأمورية ....

""""""""""""""""""""""""""""

طلب حفظ

تظلم رقم (   )

""""""""""""""""""""

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الضرائب العقارية بـــ

تحية طيبة و بعد ،،،،

أرجو الموافقة على حفظ التظلم رقم   بتاريخ   /   /   المقدم منى إلي مجلس المراجعة من قرار لجنة التقدير طبقاً لأحكام المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية وفقاً للبيانات التالية :-

أســــم المكلـــــــف بـــــــأداء الضـــــــريبة

....

عنوان العقار...

السنوات المقدمة عنها التظلم	رقم التظلم	تاريخه	القيمة الايجارية محل التظلم	الضريبة	مبالغ أخرى مستحقة على العقار

مع استعدادي لأداء نسبة الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على الوعـــاء المـــتظلم منه وفقاً للشرائح المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصـــدار قانون الضريبة على العقارات المبنية .

- و إقراري بعدم حقي في استرداد ما سبق أن سددته تحـــت حســـاب الضريبة المتظلم منها في تلك السنوات .

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مقدمة

الاسم /

التوقيع /

تحريراً في : / / ٢٠٠٨

وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة......

مأمورية ....

""""""""""""""""""""""""""""

مذكرة

بدراسة طلب المكلف بأداء الضريبة بحفظ تظلمه أمام مجلس المراجعة

طبقاً لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

""""""""""""""""

بنـــاء علـــى طلـــب الســيد /.......................المقــيم /...........بشأن حفظ التظلم رقم / ....و المقـدم بتـاريخ /........عــن العقـــار /.......................مكلفــــة /..............................

و بعد دراسة بيانات التظلم فقد تم تحديد مقابل الوفاء بقيمة الضريبة المحـددة بنسبة من قيمة الضريبة و المبالغ المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها طبقاً للشرائح المقررة في المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسـنة ٢٠٠٨ بإصـدار الضريبة على العقارات المبنية على النحو التالي :-

١. (١٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها إذا لـم تجـاوز القيمة الايجارية عشرين ألف جنيه .

	(١)
	(٢)

قيمة الضريبة و المبالغ المستحقة على الوعاء المتظلم منه .

قيمة مقابل الوفاء للوعاء الأول (" ٢ " = " ١ " × ١٠%)

٢. (٢٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منهـا إذا تجـاوزت القيمة ..جارية عشرين ألف جنيه ، و ذلـك بعـد سـداد النسـبة المنصو ں عليها في البند (١) .

(١)	
(٢)	

قيمة الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية التي جـاوزت عشرين ألف جنيه بعد استبعاد العشرين ألف جنية الأولى .
قيمة مقابل الوفاء للوعاء الثاني (" ٢ " = " ١ " × ٢٠%)

و بذلك يكون مقابل الوفـاء المطلـوب سـدادة مبلـغ (   ) بـالحروف (فقط   ) و قد قام الممول بسداد مقابل الوفاء المشـار إليه بالقسيمة رقم (   ) بتاريخ   /   /

و بناء عليه نرى الموافقة على إعطائه شهادة براءة ذمة نفاذاً لحكـم المـادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة علـى العقـارات المبنية .

المأمور   المراجع   رئيس المأمورية

يعتمد ،،،
مدير المديرية
(   )

مصلحة الضرائب العقارية

""""""""""""""""""""""""""

شهادة
براءة ذمة وفقا لأحكام المادة السابعة
من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

""""""""""""""""""

تشهد مأمورية ....التابعة لمديرية الضـرائب العقاريـة بمحافظـة ....بـأن المكلـف بـأداء الضـريبة / .... قد قام بسداد الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على العقار /.........................مكلفة رقم ....وفقا لحكم المـادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة علـى العقـارات المبنية .

و هذه شهادة بذلك ،،،

تحريرا في : / / ٢٠٠٨

رئيس المأمورية

كتاب دوري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٨
بشـــــــــأن
قواعد إنهاء المنازعات المقيدة أو المنظورة أمام المحاكم
وفقا لحكم المادة السادسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة٢٠٠٨
باصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٣ بإصــدار قــانون الضريبة على العقارات المبنية ونشر بالجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر /ج)ونصت المادة السادسة منه على أنه " في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية في المنازعات القائمــة بينهم وبين المصلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتنازع عليها وفقا للشرائح الآتية :

١) ١٠% من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتنازع عليها إذا لــم تجاوز القيمة الايجارية عشرين ألف جنية .
٢) ٢٠% من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوز القيمــة الايجاريــة عشرين ألف جنية ، وذلك بعد بسداد النسبة المنصوص عليهــا في البند (١) .

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنســب المقــررة وفقــا للبنــدين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنــازع عليهــا . ويحكــم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلــك الوفاء .

"و في جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلــف بــأداء الضريبة من إسترداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها "

ولتطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية :

٣) أن تكون الدعوى في شان المنازعات القائمة بــين المكلــف بأداء الضريبة والمصلحة المقيدة أو منظورة أمــام المحــاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ .

٤) أن يتقدم المكلف بأداء الضريبة بطلب إنهاء المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي قبل يوم ٢٠٠٩/٦/٢٤ إلى المأمورية المختصة مرفقا به شهادة من المحكمة بالحالة التي عليها الدعوى .

٥) أن يكون إنهاء المنازعة مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتنازع عليها – و التي يتم تحديدها لكل سنة على حدة – وفقا لصحيفة الدعوى ، وذلك عند تقديم الطلب وفقا للشرائح المشار إليها بالمادة السادسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ سالفة الذكر .

٦) إذا كانت الدعوى مقامة عن أكثر من سنة تتحدد القيمة الايجارية المتنازع عليها لكل سنة على حدة حسب نقاط الخلاف المطعون فيها والمذكورة بصحيفة الدعوى .

٧) يترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبنود السابقة براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ويحكم بانتهاء الخصومة .

٨) على المأمورية المختصة إنشاء سجل خاص لقيد الطلبات حسب ورودها أولاً بأول لإنهاء المنازعة مع إثبات كافة البيانات الخاصة بالدعوى .

٩) تقوم المأمورية بعرض الطلب على مديرية الضرائب العقارية .

١٠)تتقدم مديرية الضرائب العقارية بطلب إلى المحكمة المختصة بوقف الدعوى مع مراعاة ما تقضى به المادة ١٢٨من قانون المرافعات المدنية والتجارية .

١١)تقوم مديرية الضرائب العقارية بالاطلاع على ملف الدعوى الموجود لدى المحكمة وتحديد بنود الخلاف المتنازع عليها من واقع دراستها للملف .

١٢)تحدد المديرية القيمة الايجارية السنوية المتنازع عليها والتي تتمثل في مجموع قيمة بنود الخلاف المتنازع عليها .

١٣)تخطر المديرية كلا من المأمورية والمكلف بأداء الضريبة وهيئة قضايا الدولة ، والمحكمة بالقيمة الايجارية المتنازع عليها .

١٤)تقوم المأمورية بحساب مقابل الوفاء الذي يتمثل في نسبة من الضرائب والمبالغ الأخرى المستحقة على الوعاء المتنـازع علية والمحدد بمعرفة المديرية .

١٥) يقوم المكلف بأداء الضريبة بسداد المقابل المنصوص علية في القانون وتصدر المأمورية له شهادة براءة ذمة يتقدم بهـا للمحكمة المنظور أمامها الدعوى وفى حالة وجود أي خلاف في تحديد الوعاء المتنازع علية أو مقابل الوفاء يتم العـرض على المصلحة لحسم هذا الخلاف .

١٦) <u>وفي جميع الأحوال يراعى ما يلي :</u>

١) تحسب المبالغ الأخرى المستحقة الأداء على قيمة التسوية المحسـوبة على الوعاء المتنازع علية .

٢) إعطاء المكلف بأداء الضريبة ما يفيد قيامه بسداد المبالغ المسـتحقة وفقا لأحكام المادة السادسة لتقديمها إلى المحكمة وبراءة ذمته لإنهاء الخصومة وذلك على النموذج المعد لذلك .

٣) إذا كانت الطلبات في الدعوى لا تزيد فيها القيمة الايجارية السـنوية المتخذة أساساً لحساب الضريبة عن ألفى جنيه تنتهي المنازعة تلقائيا وفقا لأحكام المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وعلى مديريات الضرائب العقارية كل في اختصاصها حصـر الـدعاوى المقيـدة أو المنظورة لدى المحاكم على اختلاف دراجاتها المختصة قانونا بنظر المنازعة سـالفة البيان ومتابعة موقفها من حيث الانتهاء أو الاستمرار وذلك في سجل خاص بالمديرية يعد لهذا الغرض متضمنا كافة البيانات المتعلقة بهذه الدعاوى .

<u>وزير المالية</u>

د. يوسف بطرس غالي

تحريراً في : ٢٠٠٨/١٠/٧

كتاب دوري رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨
بشـــــــأن
قواعد تطبيق أحكام الإعفاء الضريبي المنصوص علية في المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

نصت المادة الرابعة من القانون رقـم ١٩٦ لسـنة ٢٠٠٨ بإصـدار قـانون الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة علـى أن " يعفـى كـل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضـريبة المسـتحقة على عقاراته المبنية وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تـاريخ العمـل بهـذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها ، بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقاريـة ، وأن يتقدم بإقرار وفقا للمادة (١٤) من القانون المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به "

وفى تطبيق أحكام هذه المادة يشترط للإعفاء الضريبي توافر الشروط التالية :-

١) ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سـبق تسـجيله بـدفاتر أجهـزة الضرائب العقارية .
٢) أن يتقدم المكلف بطلب للاستفادة من الإعفاء الضريبي وفقا لأحكـام هذه المادة قبل مضى سنة من تاريخ العمل بهـذا القـانون أي قبـل ٢٠٠٩/٦/٢٤ .
٣) يلتزم المكلف بأن يتقدم بإقراره –وفقـا للمـادة (١٤) مـن القـانون المرفق –إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقـار في المواعيد ووفقا لحالات الحصر المنصوص عليهـا فيهـا وذلـك خلال سنة من تاريخ العمل به .
٤) مع مراعاة ما ورد في البند رقم (١) سالف البيان يلتزم المكلف بأداء الضريبة بأن يضمن طلبة إقراراً منه بأنه لم يسبق تسـجيله لـدى أجهزة الضرائب العقارية وتقوم المأمورية بالتأكد في وقت لاحق من صحة هذه البيانات عن الفترة السابقة حتى تاريخ تقديم الطلب .

وعلى المأمورية أن تسجل هذا الطلب في سجل خاص تثبت فيه رقم وتـاريخ تقديم الطلب وصفة من تقدم به .

وعلى أن تنتهي المأمورية من دراسة الطلـب وإصـدار شـهادة بالإعفـاء الضريبي من المديرية خلال مدة أقصاها ٣٠ يوم من تاريخ تقديم الطلـب وإلا تقـدم

المكلف بطلب إلى رئيس المصلحة لبحث أسباب عدم إبداء الرأي في ط'.ه والرد علية

وإذا تأكدت المأمورية من توافر شروط الإعفاء ، عليها أن تعد مذكرة برأيها بأحقية المكلف للحصول على الإعفاء الضريبي لاعتمادها من مدير المديرية لإصـدار قرار بذلك .

وتسجل المأمورية قرار الإعفاء من الضريبة في سجل خاص وتسلم المكلـف بأداء الضريبة صورة منه.

وعلى جميع مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري والعمل بموجبه بكل دقة .

وزير المالية

د . يوسف بطرس غالي
تحريرا في ٢٠٠٨/١٠/٧

طلب الاستفادة من العفو الضريبي
وفقا لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية الضرائب العقارية
بعد التحية ،،،

مقدمة لسيادتكم :-
الاسم :-
العنوان :-

حيث أنني لم يسبق تعاملي مع مصلحة الضرائب العقارية بأي شكل من الإشكال كما أقر بأنة لم يسبق تسجيلي بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية حتى تاريخ تقديم هذا الطلب .

لذلك أرجو التفضل بمنحى شهادة بالإعفاء المقرر في المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية .

ومرفق طيه الإقرار المنسوب عله في المادة (١٤) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ عن العقارات التي أتملكها أو انتفع بها أو استغلها .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،
مقدمه

الاسم /
التوقيع/

تحريرا في / /٢٠٠٨

شهادة

بالعفو الضريبي وفقا لإحكام المادة الرابعة

من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة :
مأمورية :
عنوان العقار :
اسم المكلف بأداء الضريبة :

تشهد مديرية الضرائب العقاريـة بمحافظـة أن الإعفـاء الضريبي المقرر في المادة الرابعة من القانون١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ يسرى بالنسبة للعقار المذكور أنفا بناء على البيانات الواردة للمأمورية بهذا الشأن ، وفى ضـوء الإقـرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة طبقا للمادة (١٤) من قانون الضريبة على العقـارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك خلال المدة المحددة قانونا .

وهذه شهادة منا بذلك ،،،

مدير مديرية الضرائب العقارية

( )

تحريرا في / / ٢٠٠٨

النص الكامل لقانون الضريبة العقارية رقم ٢٠٠٨/١٩٦
على العقارات المبنية

أولا مواد الإصدار

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه

(المادة الأولى)

يعمل فى شأن الضريبة على العقارات المبنية بأحكام القانون المرافق .

(المادة الثانية)

* مع مراعاة حكم المادة التاسعة من هذا القانون ، يلغى ما يأتي :

- المرسوم بقانون ٦١ لسنه ١٩٣١ الخاص بتحصيل أجور الحفراء
- القانون رقم ٥٦ لسنه ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .
- قرار رئيس جمهوريه بالقانون رقم ٤٦ لسنه ١٩٨٦ بتحصيل ضـريبة العقـارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنه ١٩٥٤ استثناء من أحكام القانون رقـم ١٦٩ لسنه ١٩٦١ المشار إليه .
- المواد أرقام (٥١ البنود أولا وثانيا وثالثا) و (٦٩ البنود ١ ، ٢) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٢ لسنه ١٩٧٩ .
- القانون رقم ١٥٤ لسنه ٢٠٠٢ باستمرار العمـل بالتقـدير العـام الأخيـر للقيمـة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ المواد (٣٨) و (٤٠) و (٤٣) و (٤٤) من القانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنه ٢٠٠٥

كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنصوص المواد (٣٧) و (٣٩) و (٤٥) و (٤٦) من قانون الضـريبة علـى الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنه ٢٠٠٥ المواد الأتية :-

مادة (٣٧) :

تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي :

- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقا لأحكام القانون المدني .
- إيرادات الوحدات المفروشة . "

ماده (٣٩) :

" يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقا لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية، مخصوما منها ٥٠% مقابل جميـع التكاليف والمصروفات . "

ماده (٤٥) :

" يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقـا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون ، وبما لا يزيـد علـى هـذه الضريبة " .

ماده (٤٦) :

لا يسرى حكم المادة (٣٩) من هذا القانون على العقارات المبنية الداخلـة ضـمن أصول المنشأة أو الشركة . "

(المادة الرابعة)

يعفى كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضـريبة المستحقة على العقارات المبنية، وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها، بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزه الضرائب العقارية، وأن يتقدم بإقرار وفقا للمادة ١٤ من القانون المرفق وذلك خلال سنه من تاريخ العمل به .

(المادة الخامسة)

تنقضي الخصومة فى جميع الدعاوى التى لم يفصل فيها بحكـم بـات، والمقيـدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سـنه ٢٠٠٨ بـين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتى يكون موضوعها الخلاف فى تقـدير القيمـة الإيجارين المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنيـة ، وذلـك إذا كانـت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفى جنيه ، وتتمتع المطالبة بمـا لـم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة فـى استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المسـتحقة علـى القيمـة الايجاريـة المتنازع عليها .

وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة فى الدعاوى بطلب يقدم إلى المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة أشهر من تـاريخ العمـل بهـذا القانون .

(المادة السادسة)

فى غير الدعاوى المنصوص عليها فى المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية فى المنازعات القائمة بيـنهم وبـين المصـلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سـنه ٢٠٠٨ طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنه من تاريخ العمل بهذا القانون مقابـل أداء نسـبه من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليهـا وفقا للشرائح الآتية :

(١٠%) من قيمه الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخـرى المسـتحقة علـى القيمة الايجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الايجارية عشـرين ألـف جنيه .

(٢٠%) من قيمه الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السـنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجاريه عشرين ألف جنيه ، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١)٠

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبندين السابقين بـراءه ذمته من قيمه الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعاوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلك الوفاء ٠

وفى جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة فـى استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها ٠

(المادة السابعة)

للممولين المكلفين بأداء الضريبة فى التظلمات المقدمة قبل أول يناير سنه ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القـانون رقـم ٥٦ لسـنه ١٩٥٤ من قرارات لجان التقدير ، أن يطلبوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهـذا القانون ، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبه من الضريبة والمبالغ الأخـرى المستحقة على القيمة الايجاريه السنوية المتظلم منها وفقا للشرائح الآتية : -

(١٠%) من قيمه الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخـرى المسـتحقة علـى القيمة الإيجاريه السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز القيمة الإيجاريه عشرين ألف جنيـه ٠

(٢٠%) من قيمه الضريبه والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجاريه السـنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الإيجاريه عشرين ألف جنيه ، وذلك بعد سداد النسـبه المنصوص عليها فى البند (١) ٠

ولا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة فى استرداد ما سبق أن سـدده طبقا للتقدير المتظلم منه ٠

وتحفظ بقوه القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمه من الحكومة ٠

(المادة الثامنة)

يصدر وزير المالية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل بـاللوائح والقـرارات المعمول بها حاليا فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون والقانون المرافق.

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل بها من اليوم التالي لتاريخ نشـره ، مع مراعاة ما يأتي :

تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق اعتبارا من أول ينـاير للسـنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط ٠

يعمل بالمادتين الثانية والثالثة من هذا القانون المرافق اعتبارا مـن تـاريخ اسـتحقاق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق طبقا لحكم البند السابق ٠

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ٠

ثانيا نص القانون

قانون الضريبه على العقارات المبنيه

" الباب الأول " أحكام عامه

ماده (١) :

فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمـام كـل منها :

الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية •

الوزير : وزير المالية •

المصلحة :مصلحه الضرائب العقارية •

المحافظ : المحافظ المختص الذى يقع العقار المبنى فى دائرة محافظته •

ماده (٢) :

المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عينـي بالانتفـاع أو بالاستغلال ، سواء كان شخصيا أو اعتباريا ، ويكـون الممثـل القـانوني للشـخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن مـن يمثله •

ماده (٣) :

تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام •

ماده (٤) :

تقدر القيمة الإيجاريه السنوية للعقارات المبنية طبقا لأحكام هذا القانون ، ويعمل بـذلك التقدير لمده خمس سنوات ، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها ، ويجب الشـروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فتره بمده سنه على الأقل ، وثلاث سـنوات علـى الأكثر ، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير •

وتسرى القيمة الإيجاريه والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لـنظم تحديـد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنه ١٩٧٧في شأن تأجير وبيـع الأمـاكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنه ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكـام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المـؤجر والمسـتأجر ، والقـوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجاريـه لتلـك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجاريه بإحدى الطرق القانونية •

ماده (٥) :

لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الايجاريه للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسى السابق وعلى ٤٥% من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن ·

ماده (٦) :

يكون دين الضريبة وفقا لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجه إلى مطالبه فى مقر المدين

ماده (٧) :

يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون

" الباب الثانى " نطاق سريان الضريبة وسعرها

ماده (٨) :

تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت ماده بنائها وأيا كـــان الغـــرض الذى تستخدم فيه ، دائمة أو غير دائمة ، مقامه على الأرض أو تحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو غير عوض ، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام ، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية ·

وتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد ·

ماده (٩) :

يعتبر فى حكم العقارات المبنية ما يأتي :

العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطريـــق الالتـــزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامه علـــى أرض مملوكـــه للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنتفعين ، وسواء نص أو لم ينص فـــى العقـــود المبرمة معهم على أيلولتها للدولة فى نهاية العقد أو الترخيص ؛

الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقه بالمباني أو مستقلة عنها ، مســـورة أو غير مسورة ·

ج- التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مـــؤجره أو كـــان التركيب مقابل نفع او أجر ·

ماده (١٠) :

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الزراعة رقم ٥٢ لســـنه ١٩٦٦ وتعديلاتـــه ، تســـرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفـــع عـــن الأراضي المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطيان ·

وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات المنظمة لذلك ·

ماده (١١) :

لا تخضع للضريبة :

العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام ·

وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكيه خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية •
الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين •
ج- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة ‘ وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزعت ملكيتها •

ماده (١٢) :

يكون سعر الضريبة ١٠% من القيمة الايجاريه السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة بعد استبعاد ٣٠% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكن و٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن ‘ وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة •
ويستهدى فى تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون •

" الباب الثالث " الحصر والتقدير والطعن

الفصل الأول : الحصر والتقدير

ماده (١٣) :

تشكل فى كل محافظه لجان تسمى " لجان الحصر والتقدير " تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجاريه للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا فى ضوء مستوى البناء والمواقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها ‘ على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية ‘ ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان •
وتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة ‘ وعضويه مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص كل لجنه يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلى للمحافظة • وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها •

ماده (١٤)

على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأموريه الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقرارا فى المواعيد الآتية :
أ- فى حاله الحصر الخمسي يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع بها •
ب-فى حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنه عن كل ما يأتي :
١) العقارات المستجدة •
٢) الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات سبق حصرها •

٣) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت مـن معالمها أو من كيفيه استعمالها بحيث تؤثر على قيمتهـا الايجاريـه تأثيرا محسوسا •
٤) العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التـي زال عنهـا سـبب الإعفاء

وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار •

ماده (١٥) :

تعلن تقديرات القيمة الايجاريه التي تقررها اللجان المشار إليها فى المـادة (١٢) مـن هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه فى الأماكن التى تحددها اللائحـة التنفيذية كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات •

ويجب إخطار كل مكلف بالتقديرات المشار إليها بكتاب موصى عليه بعلـم الوصـول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه •

الفصل الثانى : الطعن على تقديرات القيمة الإيجاريه

ماده (١٦) :

للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الايجاريه للعقـار أو جـزء منه خلال الستين يوما التالية لتاريخ الإعلان طبقا للمادة (١٥) من هذا القانون ، وذلك بطلب يسلم لمديريه الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريـات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدى الطاعن مبلغا مقداره خمسون جنيها كتأمين لنظر طعنه ، يرد إليه عند قبـول الطعن موضوعا •

ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقـديرات فـى الميعـاد المنصوص عليه فى الفقرة السابقة إذا رأت تقدير القيمة الإيجاريه للعقار أو جزء منـه أقل من القيمة الحقيقية ، وذلك بمذكره يقدمها مدير مديريه الضرائب العقاريـة إلـى الوزير أو من يفوضه •

ماده (١٧) :

تفصل فى الطعن لجنه أو أكثر تسمى (لجنه الطعن) تشكل بقرار من الوزير فى كل محافظه برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصـلحة ، وعضويه أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ، وممثل لوزارة الإسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين فى المجال الإنشائي أو من ذوى الخبرة في مجـال تقيـيم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلى للمحافظة •

ولا يجوز الجمع بين عضويه لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن •

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور أربعه أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يـرجح الجانـب

الذى فيه الرئيس ' ويجب ان تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائيا •
وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن •

" الباب الرابع" الإعفاء من الضريبة ورفعها

ماده (١٨) :

تعفى من الضريبة :

-الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسه الأغراض التي أنشئت من أجلها •

-المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفان والملاجئ والمبرات •

-المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها فى الأغراض المخصصة لها •

-كل وحده فى عقار مستعمله فى أغراض السكن تقل قيمتها الايجاريه السنوية عن ٦٠٠٠ (ستة آلاف) جنيه على أن يخضع ما زاد للضريبه •

-الأحواش ومباني الجبانات •

-أبنيه مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها •

-العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثيل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة •

-العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها •

-الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعيه دون استهداف الربح •

وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع في دائرتها العقار ' وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه •

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق أحكام هذه المادة •

ماده (١٩) : ترفع الضريبة في الأحوال الآتية :

-إذا أصبح العقار معفيا طبقا للمادة (١٨) من هذا القانون •

-إذا تهدم أو تخرب العقار كليا أو جزئيا إلى درجه تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه •

-إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغله •

ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال •

ماده (٢٠) :

ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها فى المادة (١٩) بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة ' وذلك اعتبارا من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى

التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع ، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع الطالب تأمينــا مقداره خمسون جنيها ، وما يدل على أداء أخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقــديم الطلب عن أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه .
وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الرفع .

ماده (٢١) :

تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل فى طلبات رفــع الضــريبة ، ويجــوز للطالب الطعن فى قرار اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بــالقرار ، وذلــك أمام لجنه الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من هذا القانون ، وعلــى اللجنــة إصدار قرارها الطعن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

ماده (٢٢) :

إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلــف بأدائهــا أن يخطــر مأموريه الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوما من تاريخ زوال ســبب الرفــع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع ، وذلك اعتبارا مــن أول الســنة التالية للسنة التي زال فيها سب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير .

" الباب الخامس " تحصيل الضريبة

ماده (٢٣) :

تحصل الضريبة المستحقة وفقا لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه ، ويستحق الثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول .
وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مــده مســاويه لمده التأخير .

ماده (٢٤) :

يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة ، مع المكلفين بأدائها ، وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم وبعد إخطارهم بذلك بخطاب موصــى عليــه بعلــم الوصول ، وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم بمثابة إيصال من المكلف بأداء الضريبة في حدود ما تم تحصيله ، وبمثابة إيصال من المكلف باســتيفاء الأجرة في حدود ما أداه المستأجر .

ماده (٢٥) :

يتبع فى تحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هــذا القــانون أحكــام القانون رقم ٣٠٨ لسنه ١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري ، وذلــك دون الإخــلال بحــق المصلحة فى اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائي طبقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية .

ماده (٢٦) :

للخزانة العامة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة ، وعلـى أجـره هذه العقارات ، وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة والموجودة فى العقار •

ماده (٢٧) :

يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أداؤه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبـارا من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة •

ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركـزي فى الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢% مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فتره التأخير ، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل •

ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معامله دين الضريبة •

ماده (٢٨) :

تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هـذا القـانون للخزانـة العامـة ويخصص للمحافظات ٢٥% من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كـل محافظـه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظه وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة فى العام المـالي ٢٠٠٦/٢٠٠٧ ويجـوز عنـد الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية •

ماده (٢٩) :-

تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك إذا طرأت تغيرات اجتماعيه على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة علـى الوفاء بدفع الضريبة •

وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات اللازمة لتطبيق الفقرة السابقة •

" الباب السادس " العقوبات

ماده (٣٠) :-

يعاقب بغرامه لا تقل عن مائتي جنيه و لا تجاوز ألفي جنيه كل من

امتنع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه فى المادة (١٤) من هـذا القـانون أو قدمـه متضمنا بيانات غير صحيحه تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة •

وفى جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها فى حاله العود إلـى ارتكـاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات •

ماده (٣١) :

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبـات أو أي قـانون أخـر ، يعاقب بغرامه لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسـه ألاف جنيـه بالاضـافه إلـى

تعويض يعادل مثل الضريبة التى لم يتم أداؤها كل ممول خالف أحكام هـذا القـانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه فى الحالات الأتيه : –

أ- تقديم أوراق ومستندات غير صحيحه أو مزوره للجنة الحصـر والتقـدير أو للجنة الطعن أو إبداء بيانات على غير الواقـع أو الحقيقـة عنـد الحضـور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما .

ب-تقديم مستندات غير صحيحه بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجـه حق .

ج- الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة

د- تقديم مستندات غير صحيحه من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجـه حق .

ماده (٣٢) :

لا يجوز رفع الدعوى الجنائية عن الجرائم المنصوص عليها فى المواد السـابقة أو اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه .

ماده (٣٣) :

للوزير أو من يفوضه التصالح فى الجرائم المشار إليها فى المواد السـابقة فـي أي حاله تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها، وذلـك مقابـل أداء مبـالغ الضريبة المستحقة ومقابل التأخير المقرر فى المادة (٢٧) من هذا القـانون بالاضـافه إلى التعويض المنصوص عليه فى المادة (٣١) منه.

ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها ، وتأمر النيابـة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم التصالح أثناء تنفيذها .

ماده (٣٤) :

يكون للعاملين فى مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذين يصدر بتحديدهم قرار مـن وزير العدل بالاتفاق مع الوزير، صفه مأموري الضبط القضائي فيما يتعلق بإثبات ما يقع مخالفا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقا لـه ، واتخاذ الإجراءات المقررة فى هذا الشأن .

ماده (٣٥) :

يتم نقل العاملين بمديريات الضرائب العقارية وما يتبعهـا بالمحافظـات بـدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحه الضرائب العقارية وما يتبعها مـن اختصاصات .

وللوزير ، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية فى ضوء معـدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم فى العمل وذلك دون التقيد بأي نظام أخر.

وزير المالية

قرار رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

بإصدار اللائحة التنفيذية

لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقـانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨

قرر :

(المادة الأولى)

يعمل باللائحة التنفيذية المرافقة لقانون الضريبة علـى العقـارات المبنيـة المشار إليه .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به مـن اليـوم التـالى لتاريخ نشره صدر فى ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

(الباب الأول)

أحكام عامه

مادة (١) :-

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها :-

القانون : قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية

الوزير : وزير المالية

المصلحة : مصلحة الضرائب العقارية

المحافظ : المحافظ المختص الذى يقع المبنى فى دائرة محافظته

مادة (٢) :-

يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة فى تطبيق حكم المادة (٢) من القانون :-

(أ) من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو اعلامات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العينى ، أو أى مستند أخر يثبت الملكية .

(ب)من له حق عينى بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك .

ويتحدد الممثل القانونى للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة،ويكون الممثل القانونى للشخص الطبيعى غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولى الشرعى أو الوصى أو الشخص الذى تحدده المحكمة المختصة ٠

مادة (٣) :-

تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسى للقيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسى السابق بمده سنه على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر وفقا للإجراءات الآتية:-

أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بيانا بالإجراءات التى تتبعهـا لجان الحصر والتقدير لاعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية التى ستتخذ أساسا لحساب الضريبة ، وتحديد بداية ونهاية مـده عمـل هـذه اللجان ولجان الطعن •

ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقـدير بكافـة وسـائل الإعـلام المرئيـة والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقـراراتهم فـى المواعيد المحددة قانونا

ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجـان الحصـر والتقـدير للقيـام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الايجارية •

د) يعلن عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقدير بعـد اعتمادهـا مـن الوزير أو من يفوضه ،وينشر عن إتمامها فى الجريدة الرسمية ، ويخطر بها ذوى الشأن ، طبقا لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة ، ويكون الأخطار على هذا الوجه مجريا لميعاد الطعن تقدير القيمة الايجارية •

ه) تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداء مـن أول ينـاير التالى لأول تقدير أو الثانى لنهاية مده التقدير الخمسى (نهاية مـده الخمـس سنوات) والتى تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير •

ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبنيـة المستعملة فى أغراض السكن على (٣٠%) من التقدير الخمسـى السـابق ، وعلـى (٤٥%) بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن •

مادة (٤) :-

تلتزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لهـا بالمحافظـات بأحكام القوانين والقرارات والقواعد والنظم الحاكمة لتحديـد نطـاق وحـدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك عند اتخاذ إجـراءات حصـر وتقـدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق اختصاص كل مديرية ومأمورية .

(الباب الثانى)

حصر العقارات المبنية وتقدير قيمتها الايجارية

الفصل الأول

حصر العقارات المبنية وأسس وقواعد تقسيمها

مادة (٥) :

تحصر جميع العقارات المبنية وما فى حكمها المنصوص عليها فى المادتين (٨) ، (٩) من القانون حصرا عاما كل خمس سنوات ، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتى :-

<u>العقارات المبنية المستجدة وما فى حكمها .</u>

الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها .

العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا .

العقارات المبنية المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون التى زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة .

الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع .

الوحدات التى انقضت العلاقة الايجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها .

مادة (٦) :-

<u>يجب اتباع الاجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية :</u>

أ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص ، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة البناء فى الأراضي الزراعية وقضى فيه نهائياً بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية ، أو انقضاء ثلاث سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أي من المرافق الأساسية إليها (مياه – كهرباء – صرف صحي) دون تحرير محضر بالمخالفة .

ب) فى حالة عدم تحقيق أي من الأحوال المنصوص عليها فى البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع فى دائرتها العقار المبنى على الأراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محررا عنه محضر بناء فى الأراضي الزراعية ، ويثبت ذلك فى محضر رسمى ، فإن لم يكن محررا عنه محضر يتم حصره.

ج) يتم رفع ضريبة الأطيان عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات بموجب أذن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتباراً من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية .

مادة (٧) :-

تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها فى المادة (١٣) من القانون ، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية :

<u>(أ) الموقع الجغرافي ، ويشمل :-</u>

١- طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية .

٢- الشارع الكائن به العقارات المبنية .

٣- مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ او الحدائق او المتنزهـات العامة

(ب) مستوى البناء (فاخر / فوق المتوسط / متوسط / اقتصادى / شعبي) ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر /طوب لبن / خشـب / صـاج / آيه مواد أخرى)

(ج) المرافق المتصلة بالعقارات المبنية وتشمل :

١- الكهرباء والمياه والصرف الصحي .

٢- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .

٣- تليفونات .

٤- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة.

٥- أية مرافق عامه أخرى.

ويراعي عند تقدير القيمة الايجارية للعقارات المبنية ما يأتي :

أ) الالتزام بالقيمة الايجارية المحددة وفقا لقوانين الإيجارات المنصوص عليها فى المادة (٥/و) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر فـى غيـر هـذه الحالات •

ب) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مبانى وحديقة وملحقاتها وحـده سـكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الايجارية لها •

ج) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المبانى المستغلة فنادق أو بنسـيونات معاملـه المبانى غير السكنية •

د) تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية

ه) فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية

و) الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراتـه المبنيـة خاصة الوصف الداخلى لكل وحده فى عقار ، ويجب أن يكون الوصف الـوارد بـدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت أجرائه والمعاينة على الطبيعة .

ز) يستهدى بالجداول التالية عند تقدير القيمة الايجارية .

مادة (٨) :

لا يجوز عند تقدير القيمة الايجارية للوحدات السكنية طلب بيانات من سكان أو العاملين فيها إلا فى الحالات التى يقررها الوزير ٠

مادة (٩) :

يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفـة لجـان الحصـر والتقدير وفقا لما يأتى :

أ) بالنسبة للاماكن المستعملة فى أغراض السكن :

١- يستبعد (٣٠%) من القيمة الايجارية السنوية التى حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة ٠

٢- يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (١٨/د) من القانون بمقدار ٦٠٠٠ جنيه لكل وحده فى عقار ٠

٣- تحسب الضريبة بنسبة (١٠%) من صافى القيمة الايجارية السنوية التى تم التوصـل إليها، طبقاً للبند (٢) ٠

ب) بالنسبة للاماكن المستعملة فى غير أغراض السكن :

١- يستبعد (٣٢%) من القيمة الايجارية السنوية التى حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة ٠

٢- تحسب الضريبة بنسبة (١٠%) من صافى القيمة الايجارية السنوية التى تم التوصـل إليها طبقا للبند (١) ٠

الفصل الثانى
إجراءات الحصر والتقدير

مادة (١٠) :-

تحدد المصلحة أعداد "لجان الحصر والتقدير " اللازم تشكيلها فى كل محافظة ، ونطاق اختصاص كل لجنة بحسب وعدد العقارات المبنية بها ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان، وفقاً لحكم المادة (١٣) من القانون

مادة (١١) :-

يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من لجان الحصر والتقدير " حضور أربعه أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس ، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس •

وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة فى نطاق اختصاصها ، وفقاً لخطه العمل التى تضعها المصلحة ، وتحديد القيمة الايجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون ، وذلك بعد تقسيمها طبقا للأسس والقواعد المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة .

مادة (١٢) :-

على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا ، أن يقدم لمأمورية الضرائب العدرية الواقع فى دائرة اختصاصها العقار إقرارا على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها فى المادة (١٤) من القانون ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات الآتية :-

أ- اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لحكم المادة (٢) من القانون •

ب- اسم المحافظة الواقع فى دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقـم العقـار المحـدد تنظيميا أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقا أو حاليا .

ج- عدد أدوار العقار المبنى وعدد الوحدات فى كل دور والمحتويات التقسيمية لكـل وحده ومساحتها وقيمتها وفقا لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقا للكائن على الطبيعة .

د- اسم الشاغل والإيجار الفعلى ونوع الاستغلال .

ه- عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومى .

و- المستندات المحدد بها ثمن العقار ان وجدت .

ز- عنوان المراسلة المختار .

ح- بالنسبة للوحدات المستعملة فى غير أغراض السكن ، يجب أن يشـتمل الإقـرار بالاضافه إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبى ورقم التسجيل الضريبى ورقم السجل التجارى ورقم ترخيص النشاط .

وفى جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية مـن تقـديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراتـه بالـدفاتر أو كانـت معفاة من الضريبة طبقا للمادة (١٨) من القانون .

مادة (١٣) :-

تقوم المصلحة بالنشر فى الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الايجاريـة التـى تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها فى المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادهـا من الوزير أو من يفوضه .

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقـدير فى مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأمورية التابعة لها الواقـع بـدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقـار المجـالس الشـعبية

المحلية وكذلك الموقع الإلكتروني للوزارة والموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية بشبكة المعلومات الدولية ، على أن يتضمن الاعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ورقم العدد المنشور فيه .

وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف يقع عقاره في دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقدم منه ، على أن يوضح بالأخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية .

وتكون الضريبة واجبه الأداء بمجرد حصول النشر .

الفصل الثالث

الطعن على تقديرات القيمة الايجارية

مادة (١٤) :-

للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الايجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من القانون ، وذلك خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الاعلان عن تقديرات القيمة الايجارية ، على أن يراعى ما يأتى :-

أ) أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع فى دائرتها العقار ، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية ، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعا بالمستندات المؤيدة له .

ب) أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيها كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً .

ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للـــوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه فى المادة (١٦) مـــن القانون إذا رأت أن تقدير القيمة الايجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية ، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه فى البند (ب) من هذه المادة .

مادة (١٥) :-

تشكل بقرار من الوزير فى كل محافظة لجنة طعن أو اكثر ، للفصل فى الطعون طبقاً أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية كل مـــن :-

أ) أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة من مديرية الضرائب العقارية الواقـــع فى دائرتها العقار محل الطعن .

ب) ممثل لوزارة الإسكان ترشحه الوزارة المذكورة .

ج) اثنين من المهندسين الاستشاريين فى المجال الإنشائي أو من ذوى الخبرة فى مجال تقييم العقارات المبنية يختارها المحافظ بناء على ترشـــيح المجلـــس الشـــعبى المحلى للمحافظة .

د) ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن .

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعه أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس ، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضـــرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مـــع إعـــلان الطاعن بنتيجة طعنه ويكون قرارها نهائياً .

وللمكلف بأداء الضريبة و مديرية الضرائب العقارية المختصة الحق فى الطعن علـــى تلك القرارات أمام القضاء الإداري خلال ستين يوماً من تاريخ الاعلان بقـــرار لجنـــه الطعن ، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة .

مادة (١٦) :

يكون مقر لجان الطعن فى مديرية الضرائب العقاريـة ، ولجنـة معاينـة العقـارات المطعون فى تقدير قيمتها الايجارية والاطلاع على كافه الأوراق والمستندات التى تقدم إليها أثناء انعقادها والتى تكون ذات علاقة بموضوع الطعن ولها اسـتدعاء الطـاعن لمناقشته إذا لزم الأمر .

مادة (١٧) :

تشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئـيس المصـلحة ، ويجـب أن تمسك السجلات الآتية :

أ) سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة أو المديريات وتقيد به الطعون حسب تاريخ ورودها ، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعـن واثبـات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سـداد التـأمين وتاريخها .

ب) سجل محاضر الجلسات ، وتدون به المداولات التى تدور فى كـل جلسـة وسـجل القرارات التى تنتهى إليها اللجنة .

ج) سجل قيد اخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار اللجنة .

د) أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة

وتقوم أمانه لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة للتنفيذ .

الباب الثالث

إجراءات الإعفاء من الضريبة ورفعها

مادة (١٨)

يكون الإعفاء من الضريبة عليه فى المادة (١٨) من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية :

١. يقدم المكلف بأداء الضريبة- عن كل وحدة يطلب إعفاءها من الضريبة – طلباً إلـى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمنا اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها ، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت . ويجب قيد هذا الطلب فى سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه •

٢. تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمـة إليهـا لـلإدارة المختصة لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من مدير مديرية الضـرائب العقارية •

ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص عليه فى المادة (١٨) من القانون ، ما يأتى :

أ) أنه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العماليـة المخصصـة لمكاتـب إدارتها أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من أجلها ما يأتى :

١- أن تكون الجمعيات مسجله وفقا للقانون •

٢- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمـات العماليـة ومخصصـة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من اجلها •

أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشـقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة

ب) أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعلـيم العـالى أو الأزهـر الشريف •

ج) أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصاً بها من وزارة الصحة •

د) أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشئون الاجتماعية •

ه) أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية فى الأغراض المخصصة لها

و) تعفى من الضريبة كل وحده فى عقار مبنى مستعمله فى الأغـراض السـدس تقـل قيمتهـا الايجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣%) عن سته آلاف جنية ، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة .

ز) تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد فى ذلك بالمعاينـة على الطبيعة وما يرد من بيانات فى الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضـريبة وفقـا لهـذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة .

ح) الدور المخصصة للاستخدام فى مختلف المناسبات الاجتماعية التى لا تهدف إلى تحقق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية .

ط) انه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون ، ما يأتى :

١- أن تكون مسجلة وفقاً للقانون .

٢- أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابى أو الرياضى .

أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

ي) انه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق مـن ملكيتهـا لتلـك الجهات ، وان تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها .

فإذا لم يكن للضريبة مثيل فى أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزيـر الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .

فى جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها فـى المـادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بـزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع فى دائرتها العقار وذلك خلال ستين يوما من تـاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بـأداء الضـريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحا بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها .

مادة (١٩) :

ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة (١٩) من القانون ، وفقاً للإجــراءات الآتية :

أ) يقدم المكلف بأداء الضريبة – عن كل وحده يطلب رفع الضريبة عنها – طلبا إلــى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضــمناً اســمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات إن وجدت على أن يقيد الطلب فى سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .

ب) لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحده طلب رفع الضريبة عنها . على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه

ج) على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء أخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .

د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمــة إليهــا للجــان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيهــا على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتى يتم اعتمادها من مديرى مديريات الضرائب العقارية كل فى نطاق اختصاصه :

- حالات رفع الضريبة التى لا يتجاوز فيها أجمالي طلب الرفع (٥٠ جنيه)
- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياأو جزئيا .
- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية .

ه) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر فى هذا الشان اعتباراً من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع .

و) يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن فى قرار لجنة لحصر والتقدير خــلال ثلاثــين يوما من تاريخ أخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من القانون والتى تتولى نظــر

الطعن وفقا لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحـة .

وعلى اللجنة إصدار قرارها فى الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه .

الباب الرابع

تحصيل الضريبة

مادة (٢٠) :-

إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها فى المواعيد المقررة وفقا للقانون ، يسـتحق عليه مقابل تاخيرعلى مالم يتم أداؤه من الضريبة ، ويراعى ما يأتي :

أ) اتخاذ كافه الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذى تقـاعس عن أداء الضريبة فى المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكـام المـواد (٢٤) و (٢٥) و(٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة فـى الباب السادس منه .

ب) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافه المبالغ المقررة فى القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها .

ج) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليـه بعلـم الوصـول بمسـئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة ، وذلك فـى حـدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام .

د) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين فى حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائهـا أو ثبـوت انتهاء العلاقة الايجارية .

مادة (٢١) :

تمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلاً تقيد فيه الطلبات التـى يتقـدم بهـا المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات اجتماعية من شـأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم .

ويجب أن يتضمن الطلب بيانا وافيا للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ، ويتم القيد تباعاً بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب ، ويمنح الطالب إيصالا يفيد قيد طلبه .

وعلى المديرية بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية ، وتقوم بإحالة الطلب والمستندات المرفقة به ومذكرتها إلى رئيس المصلحة .

وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديريات فى سجل خاص يعد لذلك ، وعرضها على الجنة المنصوص عليها فى المادة (٢٢) من هذه اللائحة .

مادة (٢٢) :-

تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة الطلبات المنصوص عليها فى المادة (٢١) من هذه اللائحة ، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل ، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام ، وللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التى تراها ضرورية للفصل فى الطلب ، ولا تكون قرارات اللجنة فى الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه .

وفى حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً ، وفى جميع الأحوال يجب أخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار .

وزارة المالية

قرار رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠٩

بشأن إصدار النماذج والإقرارات والسجلات

المنصوص عليها في قانون

الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لســنة ٢٠٠٨

وعلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بقرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

قرر :

المادة الأولى

يعمل بالنماذج والإقرارات والسجلات من رقم (١) حتى رقم (١٨) المرفقة بهذا القرار فـــي شأن تطبيق أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية ولائحته التنفيذية ،

وذلك بالاضافه إلي السجلات والدفاتر التي يتعين على كل من مديرات الضرائب ومأمورياتها إمساكها .

المادة الثانية

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية

صدر في ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالي

بياناتالنماذج والإقرارات والسجلات

١- نموذج رقم (١/ أ) اقرار عن وحدات سكنية ووحدات غير سكنية متواجدة فى عقارات سكنية

(١/ ب) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (منشآت سياحية) •

(١/ ج) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (منشآت صناعية) •

(١/ د) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (تجارى وإدراى) •

(١/ ٥) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (الموانئ) •

(١/ و) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (منشآت بترولية) •

(١/ ز) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (منشآت صحية / تعليمية / رياضية / اجتماعية)

٢- نموذج رقم (٢) إقرار أسباب الإعفاء من الضريبة

٣- نموذج رقم (٣) إخطار بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية •

٤- نموذج رقم(٤) طلب طعن على تقديرات لجنة الحصر والتقدير •

٥- نموذج رقم (٥) إخطار بنتيجة نظر الطعون ضد تقديرات لجان الحصر والتقديرات •

٦- نموذج رقم (٦) طلب إعفاء من الضريبة •

٧- نموذج رقم (٧) طلب رفع الضريبة •

٨- نموذج رقم (٨) طلب طعن على قرارات لجان الحصر برفض رفع الضريبة •

٩- سجل (٩) بقيد الطعون على القيمة الايجارية •

١٠- استمارة رقم (١٠) بقرار لجنة الطعن فى القيمة الايجارية المطعون فيها •

١١- استمارة رقم (١١) بقرار لجنة الطعن فى طلب رفع الضريبة •

١٢- سجل (١٢) بقيد القرارات المقدمة عن أكثر من تكليف فى محافظات مختلفة •

١٣- سجل (١٣) بقيد الإقرارات المقدمة عن أكثر من تكليف فى مراكز المحفظة المختلفة •

١٤- سجل (١٤) بقيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة •

١٥- سجل (١٥) بقيد الإقرارات المقدمة بزوال سبب الإعفاء •

١٦- سجل (١٦) بقيد قرارات لجان الطعن •

١٧- نموذج رقم (١٧) إخطار للمستأجرين بدفع الأجرة نظير ضريبة المبانى •

١٨- نموذج رقم (١٨) طلب الاستفادة بأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بتحميل الخزانة العامة بالضريبة العقارية •

صدر للمؤلف

١. مبررات الإخلاء •

٢. الطريقة العملية لحساب الأجرة القانونية للاماكن غير السكنية •

٣. *أحكام النظام العام* •

٤. الموجز فى أسباب فسخ عقد الإيجار •

٥. الإمتداد القانونى لعقد الإيجار •

٦. التعليق على القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تخفيض الأجرة

٧. التعليق على القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار •

٨. الدفوع الشكلية فى قوانين الأحوال الشخصية •

٩. الدفوع المتعلقة بالنظام العام •

١٠. أحكام الترميم والصيانة واتحاد الشاغلين •

١١. التعليق على القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الضريبة العقارية •

<u>الفهرس</u>

الفصل الرابع

الفصل الخامس

الفصل السادس

الفصل السابع

فى هذا الكتاب

العقارات الخاضعة للضريبة ومدلول العقار فى القانون

العقارات المعفاة من الضريبة وحالات رفع الضريبة

المكلف والملزم بأداء الضريبة وسعر الضريبة

كيفيه حساب وعاء الضريبة ومقدارها

عيوب القانون من الناحية الدستورية

الاختصاص القضائي بنظر منازعات الضرائب العقارية

لجان الحصر والطعن وجهات ومواعيد الطعن على قرارات تقدير الضريبة

علاقة القانون بقوانين المرافعات والضريبة على الدخل وإيجار الأماكن



Colors 012 622 50 24

الوكيلان	الأمانة العامة	أمانة الصندوق
الأستاذ / سعيد عبد الخالق	الأستاذ / حسين الجمال	الأستاذ / عمر هريدي
الأستاذ / جمال سويد	الأستاذ / يحيى التوني	الأستاذ / محمد فزاع